

9-3-15

5041982-1

מאוסרת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' הר/2010 א'

מלון דן אכדיה - הרצליה

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי הרצליה

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' הר/2010 א'
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 16-7-12 לאשר את התכנית
30-6-14
 גילה אורון
 יו"ר הועדה המחוזית

ק.ר
א.ק

דברי הסבר לתכנית

מטרת התוכנית
יצירת רקע סטאטוטורי לפיתוח קומפלקס מלונאי ייחודי לאורך שפת הים, תוך יצירת נגישות של תושבי
העיר אל שפת הים – מוטורית ורגלית, בצורה חופשית ומהנה.
יעדי התוכנית –

1. פיתוח צירי רוחב להולכי רגל המחברים את העיר עם שפת הים:
2. פיתוח טיילות אורך לשימוש הציבור הרחב:
3. תכנון פארק ציבורי ומעליות ציבוריות לירידה לחוף
4. הסדרת חניה לנכים ונגישות ישירה לשפת הים
5. פתרונות חניה ציבורית תת-קרקעית
6. תכנון נגישות לרכב תפעולי ואוטובוסים
7. פיתוח המתחם המלונאי בשלבים
8. מיזעור הסתרת מבטים מהעיר לחוף

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מאושרת

מחוז תל-אביב

תכנית מס' הר/2010א'

| | | |
|--|--|------------|
| 1. | זיהוי וסיווג התכנית | |
| | שם התכנית | 1.1 |
| | מלון דן אכדיה - הרצליה | |
| | שטח התכנית | 1.2 |
| | 49,280 מ"ר | |
| | מהדורות | 1.3 |
| | שלב | |
| | מילוי תנאים למתן תוקף | |
| 1 | מספר מהדורה | |
| | תאריך עדכון | |
| | 17.11.09 , 31.8.09 , 15.6.09 12.4.10 , 23.3.10 , 6.12.09 17.2.11 , 19.9.10 , 14.9.10 8.8.12 , 23.6.11 , 6.6.11 , 10.4.11 10.10.12 , 9.9.12 , 22.9.12 16.9.14 , 13.8.14 , 21.10.12 | |
| | סוג התכנית | 1.4 |
| | תכנית מתאר מקומית | |
| | סוג איחוד וחלוקה | |
| | ללא איחוד וחלוקה | |
| כן | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | |
| לא | האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי | |
| ועדה מחוזית | מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית | |
| | לפי סעיף: | |
| תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות | אופי התכנית | |

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הרצליה

181,125 – 181,400
674,700 – 675,370

קואורדינטה מערב מזרח – Y
קואורדינטה דרום צפון – X

האזור התחום בין חוף הים במערב ורחוב רמת-ים במזרח ובין מלון דניאל בצפון וגוש 6590 בדרום.

1.5.2 תאור מקום

הרצליה
חלק מתחום הרשות

רשות מקומית
התייחסות לתחום הרשות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

הרצליה

רמת-ים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר חלקות בחלקן | מספרי חלקות בשלמותן | חלק/כל הגוש | סוג הגוש | מספר הגוש |
|------------------|---------------------|-------------|----------|-----------|
| 74,75,76 | | חלק מהגוש | מוסדר | 6517 |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר הגוש הישן | מספר הגוש |
|----------------|------------|
| | לא רלוונטי |
| | |

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

| מספר מגרש | מספר תכנית |
|------------------|----------------|
| אין סימון מגרשים | 488 לא רלוונטי |
| אין סימון מגרשים | 529 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית לא רלוונטי

מאושרת

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|--|--------------------|---------|
| ת.מ.א 13 | כפיפות | | | 31.7.83 |
| הר/ 253 א' | שינוי | הוראות תכנית הר/ 253 א' יחולו ככל שלא שונו בתכנית זו | 852 | 8.6.61 |
| 488 | שינוי | תוכנית זו גוברת על תוכנית 488 | 961 | 20.9.62 |
| 529 | שינוי | תוכנית זו מבטלת את החניות הציבוריות שבתוכנית 529 | 1158 | 4.2.65 |

מאושרת

1.7 מסמכי התכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחלה | סוג המסמך |
|--------------|-----------|--------------------------------------|--------------------------|---------------|-------------|------------------|----------|--|
| | | אדרי' כנורי | 13/7/14 | 1 | | 1:1,250 | מחייב | תשריט |
| | | אדרי' כנורי | 13/7/14 | | 21 | | מחייב | הוראות התכנית |
| | | אדרי' כנורי | 24/9/12 | 1 | | 1:1,000 1:500 | מנחה | נספח בנינו ופיתוח |
| | | מוריה סקלי- אדרי' נוף | | | | | | |
| | | אדרי' כנורי | 11/4/11 | 1 | | 1:500 | מנחה | נספח חזיתות והדמיות |
| | | אדרי' כנורי | 6/6/11 | 1 | | 1:2,500 | מחייב | נספח שלביות |
| | | אינג' גבי שויער | 6/9/12 מרץ 2010 | 1 | 17 | 1:500 | מנחה | נספח תנועה + בה"ת (בדיקת התכנות תחברתית) |
| | | דוד דוד וישי דוד | 27/10/10 | 22 | | | מנחה | תסקיר יציבות למצוק |
| | | ה.ג.מ תכנון תשתיות (1998) בע"מ | מרץ 2010 אוקטובר 2010 | 3 | 4 | 1:1,000 | מנחה | נספח ניקוו + פרשה טכנית |
| | | מוריה סקלי אדרי' נוף | 6/2/11 | 1 | 4 | 1:500 | מנחה | נספח סקר עצים + טבלה |
| | | תוי"פ סביבה ואקוסטיקה | יוני 2010 | | | | מסמך רקע | תסקיר השפעה על הסביבה |

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

מאושרת

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

1.8.1 מגיש התכנית

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | מגיש התכנית |
|-------------------------|------------|-------------|------------|---------------------------|--|------------|-----------|----------------|--------------|-------------|
| samyo@danhotels.com | 03-5204088 | 052-8444900 | 03-5204080 | רח' הירקון 111 תל אביב | מלונות דן בע"מ ח.צ. מלון דן אכדיה וחברת מלון דן אכדיה בע"מ ח.פ. 510056096 | | | | | |
| Yechiam@herziya.muni.il | 09-9591664 | | 09-9591515 | רח' הנדיב 2 הרצליה | ועדה המקומית לתיכנון ובניה הרצליה | | | | | |

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים |
|-------------------------|------------|--------|------------|---------------------------|--|------------|-----------|----------------|--------------|-------|
| Yechiam@herziya.muni.il | 09-9591664 | | 09-9591515 | רח' הנדיב 2 הרצליה | עיריית הרצליה | | | | | |
| samyo@danhotels.com | | | 03-5204080 | רח' הירקון 111 תל אביב | מדינת ישראל חברת מלון דן אכדיה בע"מ ח.פ. 510056096 | | | | | חוכר |

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

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | אדריכל |
|-----------------------|------------|--------|------------|---------------------------|--|------------|-----------|----------------|----------------|--------|
| leiters@leiters.co.il | 03-5442653 | | 03-5465148 | רח' נחום 18 תל אביב | ט.מ.ליטורודורף אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ חפ 510627821 | 7934 | 05283114 | י. כנורי | | |
| matan@matan-eng.co.il | 03-5625918 | | 03-5625919 | רח' בית הלל 20 תל אביב | מ.ת.ן - מערכות תעבורה 97 בע"מ | 10914 | 7780273 | גבי שויער | מהנדס תנועה | יועץ |
| engdavid@bezeqint.net | 09-9555972 | | 09-9588808 | רח' המלך 55 יהושפט | דוד דוד וישי דוד ביסוס מבנים בע"מ | 3941 | 008707614 | דוד דוד | מהנדס ביסוס | יועץ |

מאשרת

| | | | | | | | | | | |
|---------------------------|------------|--|------------|--------------------------|----------------------------------|-------|-----------|-------------|-----------------------------|------|
| office@moria-sekely.co.il | 03-6208978 | | 03-6292415 | רח' ורבורג 8 תל-אביב | מוריה-סקלי אדריכלות נוף | 31958 | 067154542 | יעל מוריה | אדריכל נוף | יועץ |
| Dotan_ku@netvision.net.il | 03-5623856 | | 03-5614421 | רח' עמינדב 23 תל אביב | דוֹתן-קופרמן | 354 | 009622911 | נתן דותן | מודד מוסמך | מודד |
| topak@netvision.net.il | 02-6234485 | | 02-6252514 | ההסתדרות 10 ירושלים | תו"פ סביבה ואקוסטיקה | | 5060188-9 | אסנת ארנון | תסקיר השפעה על הסביבה | יועץ |
| hgm@telem.co.il | 04-8509596 | | 04-8509587 | היוזמה 3 טירת הכרמל | ח.ג.מ תכנון תשתיות מ"מ (1998) | 36312 | 055577837 | דב בוגייסקי | תשתיות | יועץ |

מאושרת

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

| מונח | הגדרת מונח |
|--------------------|--|
| איכסון מלונאי רגיל | מתקן איכסון תיירותי כמפורט בהגדרת אכסון מלונאי בתמ"א 12 ואשר בו יחידות האירות, השטחים הציבוריים והשירותים מצויים בבעלות גורם אחד ועומדים לשימוש הציבור הרחב לפרקי זמן קצובים באמצעות גוף ניהול מלונאי. |

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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת מתחם רציף למלונאות ונופש לאורך רח' רמת-ים והוספת יחידות אכסון מלונאיות. פיתוח טיילות, פריצת צירי ירידה לים להולכי רגל, מתן זיקות הנאה לציבור, הקצאת מקומות חניה לציבור במטרה לאפשר לאזרחים נגישות והנאה ממשאב חוף הים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת זכויות ומגבלות בניה מתן זיקות הנאה לציבור לאורך טיילות, צירים לים, כיכרות וכדו' הקצאת מקומות חניה לציבור הנחיות לשמירה וטיפול במצוק

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| סוג נתון כמותי | סה"כ במצב המוצע (מפורט) | תוספת למצב המאוסר | מצב מאוסר | הערות |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------|-----------|-------|
| שטח התכנית – דונם | 49,280 | | | |
| מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) – מ"ר | 76,500 | 63,192.6 | 13,307.4 | |
| חדרי מלון | 1,325 | 1,118 | 207 | |

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח | תאי שטח כפופים |
|-----------------|---------|----------------|
| מלונאות ונופש | 1 | זיקת הנאה |
| שטח ציבורי פתוח | 2, 3 | |

טבלת שטחים עפ"י יעודי קרקע

| מצב מוצע | | | מצב מאושר | | |
|----------|--------|---------------|-----------|--------|--------------|
| אחוזים | מ"ר | יעוד | אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 76% | 37,426 | מלונאות ונופש | 66.5% | 32,789 | מגרש מיוחד |
| | | | 10.6% | 5,206 | ש.פ.פ |
| | | | 21.8% | 10,714 | חניה ציבורית |
| 24% | 11,854 | ש.צ.פ | 1.1% | 571 | ש.צ.פ |
| 100% | 49,280 | סה"כ | 100% | 49,280 | סה"כ |

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מלונאות ונופש

4.1.1 שימושים

- א. אכסון מלונאי רגיל
- ב. מסעדות בתי קפה ומסחר
- ג. אולמות אירועים וכנסים
- ד. מתקני ומגרשי ספורט
- ה. מטבחים וחדרי אוכל
- ו. מתקנים הנדסיים
- ז. שטחי פריקה וטעינה
- ח. מרתפי חניה
- ט. מחסנים
- י. טיילות
- יא. שבילים
- יב. רחבה עירונית
- יג. פיתוח, שתילה וגינון, רוט רחוב, פרגולות
- יד. זיקות הנאה לציבור
- טו. פיתוח שטח
- טז. שיקום המצוק

4.1.2 הוראות

- א. מבנים בתחום תא שטח מס. 1 תותר בנייתו של יותר ממבנה אחד.
- ב. בינוי נספח הבינוי והפיתוח המנחה מהווה חלק ממסמכי התוכנית. לא תותר בניית מלונות במקביל לרח' רמת ים. צפונית לרח' זבולון לא יותר בינוי, למעט בניה משוקעת מתחת למפלס רח' רמת ים. החזית הבנויה ("החסומה") של מבני המלונות בחזית רח' רמת ים תהיה באורך של עד 200 מ' (לא ברצף) – כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח המנחה. יתרת החזית של תא שטח זה תאפשר מבטים חופשיים מטיילת רמת ים לכוון הים.
- ג. תכליות וזכויות תותר בניה של אמצעי אכסון מלונאיים בתוספת כל השירותים, היעודים המיוחדים והמתקנים הנלווים כמקובל ועפ"י התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות, שיהיו תקפים לעת אישור התוכנית. סך כל הזכויות לשטחים עיקריים לתא שטח מס' 1 יהיו כמצוין בטבלת הזכויות.
- ד. קווי בניין קווי בניין למבנים החדשים, הן למפלסים העיליים והן למפלסים התת קרקעיים, יהיו כמופיע בתשריט ובטבלת הזכויות.



במידה וקיים היתר בניה על פיו מותרת בניה בתחום שבין קו הבנין המופיע בתשריט לבין גבול המגרש (להלן – "המרווח") יותר שיפוץ חלקי של המבנים הקיימים במרווח בהיתר, בלא תוספת שטחי בניה חדשים במרווח.

ה. חניה

בתחום תא שטח מס' 1 תהיה חניה עילית ומרתפי חניה תת-קרקעיים. תקן החניה לכל המתחם המלונאי יהיה עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה וכמופיע בנספח התנועה.

מעבר לתקן החניה של יחידות האכסון המלונאיות יתווספו עוד 268 מקומות חניה עבור הציבור. בשלב א' של התוכנית יוקצו מספר חניות ציבוריות כשמספרן ביחס למספר החניות שיבנו בשלב זה יהיה שווה ליחס שבין מספר מקומות החניה עבור הציבור למספר החניות הכללי בכל התוכנית. מקומות החניה עבור הציבור ינוהלו כחניון ציבורי. החניה לבאי הכנסים תשרת גם את הציבור הרחב. בתוכניות הבקשה להיתר:

1. יש לקבוע הפרדה ברורה (פיסית וגראפית) בין אזורי החניה לציבור ואזורי החניה למלון.
2. אזורי החניה לציבור יסומנו וירשמו עם זיקות הנאה וזיקות מעבר לציבור, בהתאם, וינוהלו כחניון ציבורי

תקן החניה לאולם האירועים יהיה כמופיע בנספח התנועה אזורי הפריקה והטעינה יהיו בתחום תא שטח מס' 1.

ו. טיילות, צירי הולכי רגל ורישום זיקות הנאה

בתחום תא שטח מס' 1 מוצעות שתי טיילות: טיילת לאורך רח' רמת ים ("טיילת רמת - ים") וטיילת המצוק.

בתחומי הטיילות תינתן זכות מעבר לציבור ותרשמנה בגינה זיקות הנאה לטובת הציבור.

רוחב זיקת הנאה בטיילת רמת-ים יהיה 5 מ'. לאורך טיילת המצוק, רוחב זיקת הנאה הינו משתנה – אולם לא יפחת מ- 1.5 מ'. תוואי מדויק של הקטע הדרומי של טיילת המצוק יבחן ע"י הועדה המקומית לעת הוצאת היתרי בניה למלון הדרומי. בתחום תא שטח זה מוצעים שני צירי רוחב להולכי רגל, עם זיקות הנאה לטובת הציבור, האחד בהמשך רח' מדינת היהודים והשני בהמשך רח' זבולון. רוחב זיקת הנאה בציר הרוחב שבהמשך לרח' "מדינת היהודים" יהיה 7 מ'. רוחב זיקת הנאה בציר הרוחב שבהמשך לרחוב "זבולון" יהיה 7 מ'. המשך טיילת המצוק דרומה עד לאזור "מרינה ליי" יסומן בנספח הבינוי והפיתוח המנחה. תוואי ורוחב מדויק של החיבור ייקבע ע"י הועדה המקומית לעת הוצאת היתר בניה של המלון הדרומי.

מאשרת

- ז. פיתוח הטיילת וצירי הולכי הרגל
1. רחוב רמת ים – לאורך הגדה המערבית של רחוב רמת ים תוקם טיילת מרוצפת ומגוננת. מתוכה- 5 מ' כזיקת הנאה בתחום תא שטח מס' 1. הטיילת תתוכנן כך שתאפשר תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- הריצוף יהיה מסוג אבן משתלבת איכותית או אבן טבעית - עמידות בתנאי קירבה לחוף הים.
2. צירי הרוחב בתחום התוכנית שבהמשך רחובות מדינת היהודים וזבולון – יפותחו כצירי הולכי רגל מרוצפים. ציר הרוחב בהמשך לרחוב מדינת היהודים יסתיים במדרגות רחבות היורדות לחוף. הריצוף יהיה מסוג אבן משתלבת איכותית או אבן טבעית - עמידות בתנאי קירבה לחוף ים.
- לאורך צירי הרוחב וברחבה הפתוחה ביניהם יותרו נטיעות לרבות דקלים או עצים בוגרים. ציר הרוחב בהמשך לרחוב מדינת היהודים צריך לקבל התייחסות איכותית בתוכנית העיצוב האדריכלית והנופית לעת הגשת היתרי הבניה.
3. טיילת המצוק – תפותח כטיילת מרוצפת לאורך המצוק מהשצ"פ בצפון (תא שטח מס' 3) דרך השטח המלונאי (תא שטח מס' 1) ועד הירידה לחוף ויתאפשרו לאורכה חיבורים אל יציאות מקומות הקרקע של מבני המלון והמבנים המסחריים.
- חומרי הגמר של ריהוט הרחוב יהיו עמידים למליחות הסביבה הימית.
- ח. עיצוב אדריכלי
- גמר המבנים יהיה כמוצע ע"י אדריכלי המבנים ובאישור מהנדס העיר. יש לתת דגש על שימוש בחומרים עמידים לתנאי האקלים והקורוזיה של שפת-הים.
- חומרי הגמר של הטיילות, מדרגות, מעקות, ריצוף, רהוט רחוב, ואלמנטים סביבתיים אחרים – יקבעו בתוכניות ההגשה להיתר בתאום ובאישור אדריכל העיר.
- גגות המבנים החדשים והמשוקעים מתחת למפלס רחוב רמת ים יהיו גגות שטוחים, מרוצפים. יותר שילוב גינות ובתנאי שלא יוסתר המבט מטיילת רמת ים לכוון הים.
- ט. חזית חמישית (גגות)
- בהתאם למגבלות אג"ת, גובה המבנים בתא שטח מס' 1 לא יעלה על 47 מ' מעל פני הים, למעט המבנה הדרומי אשר גובהו יהיה עד 82.0 מ' מעל פני הים.
- עם הסרת מגבלות אג"ת, ניתן יהיה לבקש היתר בניה עד לגובה של 82 מ' מעל פני הים עבור שאר המבנים כאשר תנאי למתן היתרי בניה יהיה: אישור הועדה המקומית לתוכנית הבינוי בצרוף נספח הצללה לגובה הנדרש.
- יא. תנאים למתן היתרי בניה למלונות
1. תנאי למתן היתר בניה למלונאות יהיה עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון אמצעי אכסון תיירותיים של משרד התיירות.
2. לעת הוצאת היתרי בניה יש להבטיח שמירת מבטים לכיוון הים מן המדרכה של טיילת רמת ים באזור בו יוסר הבינוי הקיים ולא יוקם בינוי חדש.
3. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה חיבור רחוב "רמת – ים" לרחוב "אבא אבן".
4. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור תוכנית איחוד וחלוקה על ידי הועדה המקומית
- יב. סידורים לאנשים עם מוגבלות
- בתוכניות הבקשה להיתרי בניה יופיעו פתרונות פיסיים לנגישות לאנשים עם מוגבלות, הן למבנים הן לצירי הולכי הרגל והן לאורך הטיילות והירידה לשפת הים, הכל בהתאם לחוק.
- יג. שרותי כבאות
- סידורי בטיחות-אש במבנה רב-קומות שגובה רצפת קומתו העליונה עולה על 42 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין יהיו בהתאם לדרישות החוק לעת מתן היתרי הבניה.
- יד. מרתפים
- כמרתף - יחושבו כל הקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. שטחי הבניה במרתפים בהתאם לתכליות יחושבו כשטחי שרות או כשטחים עיקריים.

מאושרת

התכליות העיקריות במרתפים יהיו: חניה, מתקנים הנדסיים, אחסון, מטבחים, שירותים, אולמות, מסחר, מסעדות וכד'.

- טו. שימושים
1. לא יותר אכסון מלונאי מיוחד ובכלל זה לא יותרו דירות נופש ולא תתאפשר מכירה של יחידות מלונאיות בנפרד
תותר העברת יחידות אכסון מלונאיות ממבנה למבנה, יותר שינוי בגובה הקומות, יותר שינוי בבינוי ובהעמדה בכפוף למגבלות שבסעיף 6.9 ולהגשת תוכנית עיצוב אדריכלית נופית לאישור הועדה המקומית ובתנאי שהבינוי המוצע עונה על כל הוראות תוכנית זו.
2. השימוש המסחרי יהיה נלווה בלבד לשימוש העיקרי המלונאי כמקובל במלונות מסוג זה.
- טז. אוורור חניונים ומטבחים
1. ספיקת מערכות אוורור החניון תעשה עפ"י קריטריונים וערכים תקפים לעת מתן היתרי בניה.
2. פתחי כניסת האויר לחניון לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (כמו בצד כביש ראשי) והרחק ככל הניתן מנקודת הפליטה.
3. פתחי הפליטה, באזורים בהם לא ניתן לפלוט את האוורור מן הגג, ימוקמו הרחק ככל שניתן מאזורי שהיית אנשים, כגון חלונות מבנים, מדרכות, תחנות אוטובוס וגינות.
- יז. אצירת אשפה
- מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת מחזור יהוו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.
- יח. המבנה המרכזי
- המבנה המרכזי המסומן בספרה 1 ותחום בקיווקו כחול בנספח הבינוי והפיתוח המנחה- לא יהרס. יותר ביצוע שנויים חיצוניים במבנה המרכזי, בכפוף להכנת תיעוד בהתאם להנחיות מהנדס העיר, טרם הוצאת היתר בניה לשנויים אלה.
- יט. קוי בניין פנימיים
- קווי הבנין הפנימיים למבני המלונות החדשים כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח הינם מחייבים למעט סטיה של עד 20% שתהייה בסמכות הוועדה המקומית.

4.2 שטח ציבורי פתוח

4.2.1 שימושים

עפ"י תוכנית 253 א' ובנוסף:

- א. פיתוח
ב. גינון ושטילה
ג. שבילים
ד. טיילת
ה. מדרגות
ו. גדרות
ז. קירות תומכים
ח. מעבר תשתית תת-קרקעית
ט. ריהוט רחוב
י. שיקום המצוק
יא. מעליות חיצוניות
יב. מתקנים הנדסיים
יג. פרגולות

4.2.2 הוראות

- א. בינוי
לא תותר בניית מבנה עילי או תת-קרקעי בתאי שטח מס. 2 ו-3 – למעט השימושים המותרים עפ"י תוכנית 253 א' ובנוסף מעליות חיצוניות, מצללות ומרכיבי בינוי ופיתוח שטח ככל שידרש במסגרת הפרוגרמה לש.צ.פ. זה.
- ב. הוראות פיתוח
תנאי לפיתוח תא שטח זה הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח מפורטת אשר תפרט, בין השאר, את הטיפול, השימור, ייצוב ושיקום המצוק. הצמחיה תהיה בעלת מאפייני צומח טבעי לאזור.
בתא שטח מס' 3 אחוז השטח המרוצף לא יעלה על 30% משטח המגרש.
בתוכנית עיצוב אדריכלית ונופית לש.צ.פ. הצפוני (תא שטח מס' 3) שתוכן ע"י העירייה ותאושר ע"י הוועדה המקומית, יש להבטיח שטחים מרוצפים בהיקף של עד 30% משטחו.
ג. מעבר לרכב
לא יותר מעבר כלי רכב דרך תא שטח זה לשפת היס למעט רכב אספקה וחרום.
- ד. תניה
לא תותר חניה בתא שטח זה
- ה. מעליות חיצוניות
בתא שטח זה תותר בניית מעליות חיצוניות לרווחת התושבים ולאנשים עם מוגבלויות. אזור בניית המעליות יהיה כמצוין בנספח הבינוי.
- ו. סידורים לאנשים עם מוגבלויות
בתוכנית הבקשה להיתר ובתוכניות הפיתוח המפורטות יוצגו פתרונות פיסיים לנגישות לאנשים עם מוגבלויות – הן בתחום השבילים המתוכננים והן השבילים המובילים למעליות החיצוניות.
- ז. מבנים קיימים
מבנים או חלקי מבנים הקיימים בתא שטח זה (לרגלי המצוק) ללא היתר – יהרסו.
- ח. מבנים להריסה
המבנים המסומנים להריסה, יהרסו, כמפורט בסעיף 7.1 להלן, בתאום עם עיריית הרצליה.

מאושרת

טבלת זכויות והוראות בניה 5.

| אחורי (4) | קווי בנין (מטר) | | קדמי (3) | מספר קומות | גובה מבנה(2) (מטר) | צמיחת לדונם (נסו) | מספר חדרי מלון | תכנית (משטח) | אחוזי כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה | מטרת לבנייה | | שטחי בניה (מ"ר) | גודל מגרש (מ"ר) | מס' הא שטח | יעוד |
|------------|-----------------|-----------------|----------|------------|--------------------|-------------------|----------------|--------------|------------------|----------------|--------------------|--------------------|-----------------|-----------------|------------|---------------------|
| | שטחי צידי- יפני | שטחי צידי- יפני | | | | | | | | | מתחת לבנייה הקובעת | מטרת לבנייה הקובעת | | | | |
| עפ"י תשריט | עפ"י תשריט | 7 | 3 | 8 | 33.5 | 1325 | 45 | 398% | 149,000 | 37,500 | 6,500 | 35,000 | 70,000 | 37,426 | 1 | מלונאות ונופש ש.צ.פ |
| | | (2) | | 17(1) | 68.5(1) | | | | | | | | 11,854 | 2,3 | | |

עפ"י אישור אג"ת לגבי גובה מבנה מלון הדרומי
 (1) גובה המבנה מודד הגובה המירבי לבניה בתחום התכנית, לרבות תרנים, דודי שמש, מעקות, חדרי שירות וכן עוררנים/מנופים היוני +82 מ' מעל פני הים. כל סטייה מגובה זה תחשב כסטייה מהיתר רשות
 (2) תעופה לתכנית. אין לשנות או לחרוג מגובה +82 מ' מעל פני הים.
 (3) קו בניין קדמי למלון המרכזי הקיים – יהיה 2 מ' ולא 7 מ' כמתוכנן לכל אורך רחב ומת ים – ראה סימון בתשריט.
 (4) המרחק המינימלי של המלון הדרומי מקו קיר המגן הקיים של המצוק המופר עפ"י הקונסטרוקציה הקיימת יהיה 25 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה****6.1.1 איכות הסביבה**

תנאי להיתר בניה למבנים בתחום המגרש למלונאות יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית הרצליה בהתאם לנספח "איכות הסביבה – מנחה, תנאים להיתר" המצורף לתוכנית או כל עדכון לו, בתקנות או הנחיות היחידה הסביבתית לאותה עת.

6.1.2 גינון ופיתוח

תנאי למתן היתר בניה- יהיה הגשת תכנית פיתוח למבנים נשוא ההיתר בתאום ואישור מהנדסת העיר.

א. תכנית הפיתוח תכלול את הפרטים הבאים:

גבהים סופיים מוחלטים, סימון שטחים מקורים, מדרכות, סוגי צמחיה, אמצעי הצללה, טיפול בכניסות ויציאות לחניונים, חומרי גמר, הסדרי אשפה, הסדרת ניקוזים, טיפול במי גשמים.

ב. תכנית הפיתוח תכלול את המסמכים הבאים:

תכנית פיתוח בק.מ. 1:250 על רקע תכנית מדידה.

חתכים בק.מ.: 1:250

תכנית צמחיה, תכנית השקיה

פרטי פיתוח עקרוניים

ג. תכנית הפיתוח תתייחס לשלביות הביצוע של המתחם כולו.

ד. בטיילת רמת ים במדרכת הטיילת ובהמשך צירי רחובות מדינת היהודים

וזבולון וברחבה הפתוחה ביניהם, תותר נטיעת דקלים או עצים בוגרים. הצמחים יהיו עמידים

לקו ראשון של חוף הים וחסכוניים במים.

6.1.3 תוכנית עיצוב אדריכלית ונופית

תנאי להיתר בניה יהא הכנת תוכנית עיצוב אדריכלית ונופית ואישורה בוועדה המקומית, למבנה נשוא ההיתר והטמעתה בנספח הבינוי והפיתוח של כלל התוכנית.

6.1.4 סיכונים סיסמיים ויציבות המצוק

1. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה ביצוע קידוחי נסיון בהתאם לחוזר מנהל התכנון בנושא מיום 8.6.09.

2. לעת הגשת בקשה להיתר בנייה להקמת מבנים בגובה של מעל קומה אחת במרחק של עד 25 מ' משפת המדרון. יש להתנות זאת בחוות דעת הנדסית הלוקחת בחשבון א. סיכונים מהגברת התנודות הצפויות לאורך המדרון היורד לים.
ב. סיכונים מגלישת קרקע בחזית המדרון.

3. אחת לשנה, בתקופת האביב, יש לבצע בקרה של המדרון היורד לחוף לבחון שאכן הנחיות נספח הניקוז של התכנית (מרץ 2010) יישמו כהלכה וכי לא התפתחה ארוזיה על גבי המדרון.

6.1.5 בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית של עיריית הרצליה לעמידה בעקרונות הבניה הירוקה על פי עקרונות הבניה שפורטו בתסקיר ההשפעה על הסביבה ועל פי מסמך מדיניות המחוז מ-2008. במידה ובמועד הוצאת היתרי הבניה יהיה תקן רשמי לבניה ירוקה למלונאות, תהיה הבניה לפי תקן זה.

6.1.6 הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה

א. תנאי למתן היתר בניה לרבות הקלות בתחום התכנית, יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.

ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון. לא תאושר חריגה מגובה +82 מ' מעל פני הים לצורכי עגורנים או כל ציוד עזר הנלווה להקמת המבנה

6.1.7 פקודת היערות

נספח סקר העצים וטבלת העצים המהווים חלק ממסמכי התוכניות – הנם מנחים בלבד. יש להתנות בהיתר הבניה:

א. בכפוף להעתקה עפ"י מפרט טכני מפורט מאגרונום

ב. בכפוף לקיום ערך חלופי כפי שיקבע וקבלת תוכנית נופית

ג. בכפוף לרישוי עפ"י פקודת היערות

מאושרת

תוספת בניה

6.1.8 היתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413

תנאים למתן היתרי בניה בתחום המצוק ושמירה על המצוק

6.2 תנאי למתן היתרי בניה באזור המצוק (כולל טיילת, צירי הולכי רגל וכד') יהיה הכנת מסמך ערוך ע"י יועץ קרקע מומחה המפרט את הפעולות הנדרשות לשמירה על המצוק – לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית הרצליה וכן תוכנית נופית כחלק מהבקשה להיתר אשר תפרט בין השאר את סוגי הצמחייה, רהוט רחוב, תאורה, נטיעות, דרכי אחזקה והשקיה.

א. בקטע המצוק התלול הדרומי – (קירות דופן וכלונסאות) לא יהיה גינון.
ב. בקטע המדרון המרכזי והצפוני יפותח גינון בצמחייה מתאימה לקו ראשון של חוף היס, תוך דגש על בקרה של משטר השקיית הגינון.

ג. נגר עילי: הנגר העילי יוסט מהמצוק ככל הניתן, יוטה לכוון מזרח ויקלט במערכת הנקוז העירונית. הזרמת נגר מערבה תעשה בתעלות מוסדרות בלבד. תכנון התעלות יעשה בתאום עם יועץ קרקע ואדריכל נוף.

ד. גינון והשקיה: בפארק המצוק המהווה את תא שטח מס. 3) יעשה שימוש בצמחייה חסכונית במים ומותאמת לסביבת חוף היס. בשטח הפארק ינטעו עצים עמידים לתנאי חוף היס. שטחי גינון אינטנסיבי ומדשאות יתוכננו בהיקף מצומצם. לשטחי גינון אקסטנסיביים בפארק המצוק תותקן מערכת השקיה זמנית עד לקליטת ולהתבססות הצמחייה הקבועה. לשטחי גינון אינטנסיביים תותקן מערכת השקיה קבועה. השקיה בקרבת המצוק תעשה בטפטפות, לא בהמטרה ולא בהצפה.

ה. כלונסאות דיפון: שיטות הביסוס והפעולות ההנדסיות השונות יעשו ע"י תכנון מפורט ובאישור מהנדס קרקע.

ו. בריכות שחיה ובריכות מים: היתר לני"ל ינתן בתנאי אישור מהנדס ביסוס לכך שתעוקתם אינה מאיימת על יציבות המצוק וניקוזם או ריקונם מאושר ומוסדר ע"י מהנדס קרקע.

ז. שבילים/טיילות: שבילים/טיילות המובילות לחוף היס החוצות את קו המצוק יטופלו באופן שיפחית את נזקי הנגר – ע"י תיעול הנגר מזרחה ו/או ע"י תעלות מוסדרות בתאום עם יועץ קרקע ואדריכל נוף.

ח. שטחי התארגנות: גודל אתר ההתארגנות, דרכי הגישה ואופן ההקמה יקבעו בתכנון המפורט בכל שלב ושלב כתנאי להיתר. ככלל יש למקמם בשטח הרחוק ככל האפשר משפת המצוק.

ט. סילוק שפכים: מערכות סילוק שפכים משימושי קרקע הסמוכים למצוק יופנו אל מערכת ביוב מרכזית והזרמתם תהא מזרחה למערכות איסוף בלבד. בהקמת המערכות יש להימנע ככל האפשר מקרבתן למצוק.

י. הגבלת שימושים: הועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים ולסכן את יציבות המצוק.

6.3 תנאי לאיכלוס

לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים אשר פעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה במתחם המלונאי, בהתאם לתנאים הנדרשים על ידי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

6.4 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.5 הפקעות לצורכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית.

6.6 הריסה, העתקת תשתיות

א. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים בתוכנית בתאום עם טבלת שלבי ביצוע ובהתאם להתקדמות הבניה.

ב. בעקבות התכנון המפורט ועקב שיקולים הנדסיים, תפעוליים ואדריכליים, יתכנו שינויים בהיקף המבנים להריסה מכפי שסומנו בתשריט. שינויים אלו לא יהיו סטייה ניכרת מתוכנית, ובתנאי שהם עונים על הנחיות השלביות לעניין אורך החזית החוסמת את קו החוף שבסעיף 7.1.

ג. תנאי להיתר בניה יהיה עריכת סקר למבנים המיועדים להריסה, לאיתור אסבסט. במידה וימצא אסבסט יש לטפל בו עפ"י נוהלי המשרד להגנת הסביבה.

ד. העתקת/ביטול ו/או הכנת תשתיות חדשות בתחום התוכנית יעשה ע"י ועל חשבון בעלי הקרקע של כל יעוד ויעוד.

מאושרת

6.7 נספח התנועה

נספח התנועה הינו מנחה ויהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית. חתך רחוב רמות ים יעודכן כפי שיתגבש לעת הביצוע.
 רחוב רמות ים יפותח בהתאם לזכות הדרך הקיימת וזאת בלי תלות בקידום התוכנית.
 תשמר אופציה לקשר ישיר של הולכי הרגל מהחניון התת קרקעי אל טיילת החוף.

6.8 נספח נקוז

נספח הנקוז הינו מנחה ויהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
 בתוכניות הבקשה להיתר יש להציג בין השאר תוכנית לסילוק שפכים תוך הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב לניקוז.

6.9 נספח בינוי ופיתוח

נספח הבינוי והפיתוח יהיה מחייב לענין העמדת המבנים, מספר המבנים, המעברים לציבור, החניות, הטיילות מס' הקומות וגובה המבנים. שינויים בנושאים אלה יוכלו להיעשות בתוכנית בלבד אורך החזית הבנויה לא יעלה על 200 מ' ולא יהיה רציף.
 למרות האמור לעיל, יותרו שינויים קלים במיקום שבילים וטיילות לעת אישור תכנית עיצוב אדריכלית נופית ורישום זיקות ההנאה בהתאם. שינויים אלה לא יהוו סטייה ניכרת מתוכנית.

6.10 חפירה ומילוי עודפי עפר ופסולת בניין

- א. כתנאי להיתר יש להגיש תכנית חפירה מילוי ושיפועים, ערוכה ע"י בעל מקצוע מוסמך.
- ב. יעשה שימוש בעודפי החפירה בתחום התכנית, ככל שהדבר ניתן.
- ג. עודפי עפר בהם לא יעשה שימוש בתחום התכנית יועברו לפרויקטים אחרים בתחום העיר, מאושרים לפיתוח או לאוגר ביניים מוסדר, או לאתרי סילוק מאושרים, על פי הנחיות מהנדס העיר.
- ד. הקבלן המבצע יחויב להגיש את טפסי ההסכם עם האתרים הקולטים למהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.
- ה. במסגרת ביצוע התכנית יעשה ככל האפשר שימוש חוזר בפסולת בניין. במידה ולא ניתן לעשות שימוש חוזר בפסולת הבניין במסגרת התכנית, היא תופנה לפרויקטים אחרים בעיר או לאתר מאושר למחזור פסולת, או תסולק לאתר מורשה.
- ו. היתר להריסת המבנים כפוף להצגת נוהל לאישור מהנדס העיר, המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, אשר יתבסס על המפורט להלן:
 1. הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה הריסה או סלילה
 2. הסכם עם אתר מוסדר לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר)
 3. המצאת אישורים בדבר יכולת קליטה של פסולת בכמות שהוערכה, באתר המוסדר וציון שם בעל האתר ופרטיו.
 4. גריסת פסולת בניין באתר תאושר רק בכפוף להגשת חו"ד סביבתית לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעירייה.

6.11 מניעת מפגעים

- 6.11.1 מניעת מפגעי רעש בשלב הבקשה להיתר, בשלב הקמה, הריסה ובשלב הקבע.
 - א. בשלב הבקשה להיתר:
 1. תנאי להיתר בניה בכל שלב ושלב יהיה הגשת מסמך אקוסטי מפורט לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעירייה. המסמך יציג את מפלסי הרעש החזויים המצטברים מכל המקורות במתחם המלונאי אשר יופעלו באותו שלב (מקורות קיימים אשר ימשיכו לפעול ומקורות חדשים אשר יתווספו במסגרת ההיתר המבוקש) ואת האמצעים הנדרשים לצורך מניעת חריגה מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשי"ן 1990.
 - ב. בשלבי הקמה והריסה:
 1. ציוד הבניה בתחום התוכנית יהיה ציוד שקט אשר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט 1979.
 2. שעות העבודה המותרות תהיינה לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992

מאושרת

3. מפלסי רעש ממערכות מכאניות אשר יופעלו בשלב ביצוע העבודות לא יעלו על מפלסים המירביים שבתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990.
 4. על הגבול המזרחי של המגרש תוקם גדר אטומה עשויה פח איסכורית או שווה ערך. גובהה של הגדר יקבע במסגרת התכנון המפורט להיתר.
 5. הרעש המצטבר מאתר העבודה לא יחרוג מהערכים המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה. במידת הצורך יעשה שימוש במתחסים ניידים על מנת להשיג הפחתת רעש נוספת.
 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת מסמך ביצוע המתאר את שלבי הביצוע השונים של הקמת הפרויקט, לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעירייה.
- ג. בשלב הקבע:
1. מערכת הכריזה במלון תופעל בתנאי חרום בלבד.

- 6.11.2 מניעת מפגעים בשלב ההקמה
- תנאי למתן היתר בניה לכל שלב ושלב יהיה הגשת נספח ביצוע למניעת מפגעים בשלב ההקמה, לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעירייה. נספח הביצוע יפרט נושאים אלו:
- א. מיקום אתרי ההתארגנות, דרכי הגישה והתנועה הצפויה בהן.
 - ב. ההסדרי תנועה.
 - ג. פירוט תהליך העבודה והמערכות.
 - ד. אמצעים למניעת מפגעי רעש, רעידות ואבק לסביבה (לרבות להולכי רגל).
 - ה. אופן הטיפול בפסולת בנין ועודפי עפר.
 - ו. גידור האתר ושטח העבודה.
 - ז. שיקום נופי שטחים שיופרו במהלך העבודה, במידת הצורך.
- אישור נספח הביצוע הנ"ל יהיה תנאי למתן היתר.

6.12 ארכיאולוגיה

הוצאת היתרי בניה בתחומים המוכרזים כ"אתרי עתיקות" תתבצע בכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ח 1978

6.13 מפגעי רוחות

לעת הגשת הבקשה להיתר יבחנו אמצעים להקטנת מפגעי רוחות בשטחים הפתוחים ע"י שימוש באלמנטים שונים כגון: פרגולות, נטיעות וכד'. דגש מיוחד ינתן על מיתון הרוחות בצירי הרוחב בהמשך לרחובות זבולון ומדינת היהודים.

6.14 תאורה

1. על מנת למנוע מפגעי תאורה ("זיהום אור") יש צורך להקפיד על כמות אור המתאימה לשימוש. מומלץ כי בתוך המבנה יותקנו גופי תאורה עם מעטפת מתאימה, בעלי פיזור מוגבל, המופנה לתוך תחום המלון, כך שתימנע "זליגת" אור דרך החלונות החוצה.
2. בשטחים הפתוחים במתחם המלונאי (באזור בריכת המלון, טיילת המצוק) רצוי להימנע מגופי תאורה גבוהים, אלא לעשות שימוש בגופי תאורה שקועים בקרקע המכוונים כלפי מעלה, או בגופי תאורה בגובה הברך.
3. בשטחים הפתוחים אשר בסביבת המלון (טיילת רמת ים, השצ"פ הצפוני, השצ"פ הדרומי) מומלץ שימוש בגופי תאורה גבוהים (עד 2.5 מטר) בהם התאורה מכוונת אל פני הקרקע (לא בתאורה בעלת סימטריה כדורית) ובנורות ובגופי תאורה חסכוניים.
4. יש לעצב ולהתקין את מערכות התאורה בצורה כזו שבה יובטח כי רמת הסנוור תהיה מינימאלית.
5. אמצעי התאורה יהיו מאובזרים ככל הניתן בבקרי זמן ובמכשירים שמסוגלים להקטין את כמות האור הנפלטת לאחר חצות בכ- 30% ביחס לתאורה המקסימאלית שלהם ויאפשרו את כיבוי האור כאשר אין צורך בו.

מאוסרת

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע - ראה נספח בניוי ופיתוח ונספח שלביות

| ביצוע | התנייה | תאור שלב | מספר שלב | תא שטח |
|------------|---|--|----------|--------|
| מבקש ההיתר | <ul style="list-style-type: none"> - הריסת מבנים צפוניים ככל שנדרש להקמת המלון הצפוני - הקמת חניון תת-קרקעי עם 216 מקומות חניה לציבור - פיתוח צירי הגישה לים (המשך רחוב "מדינת היהודים" והמשך רחוב "זבולון") - פיתוח החלק הרלוונטי של טיילת המצוק | הקמת מלון צפוני כולל כל התכליות והשרותים הנלווים | א | 1 |
| עירייה | <ul style="list-style-type: none"> - פיתוח הש.צ.פ. יעשה בד בבד עם הקמת המלון הצפוני | פיתוח הש.צ.פ. הצפוני | א | 3 |
| מבקש ההיתר | <ul style="list-style-type: none"> - הריסת מבנים ככל שנדרש להקמת המלון האמצעי - הריסתו של הגגון הקיים למלון דן אכדיה תתואם, עם גיבוש חתך הכביש ע"י עיריית הרצליה בהתאם למוסכם עם מבקש ההיתר וכמפורט להלן: אורך הגגון יקוצר כך שבשום מקרה לא יבלוט מעבר לרוחב המדרכה המתוכננת בצד המלון וכך שלא יפריע לתנועת רכב בכביש המתוכנן ברחוב רמת ים. - במידת הצורך הגגון יהיה זיזי על מנת לבטל את שני העמודים הקיימים התומכים היום את הגגון. - עם סיום גיבוש חתך הכביש על ידי עיריית הרצליה, מבקש ההיתר יגיש לעירייה תכנית לקיצור הגגון כאמור. תכנון חתך הכביש באזור כניסת המלון יתוכנן על ידי העירייה או מי מטעמה בתיאום עם מבקש ההיתר כך שיכלול מפרץ לרכב להעלאת והורדת אורחי המלון, כיאה למלון ברמת מלון דן אכדיה ובדומה למצב הקיים כיום. - עם סיום שלב א' של התכנית (סיום הקמת המלון הצפוני והסדרת הכניסה החדשה למלון הקיים, דרכו) מבקש ההיתר יגרום להריסת הגגון, בתיאום עם העירייה. - פיתוח החלק הרלוונטי של טיילת המצוק - שנה לאחר אכלוס שלב א', תיהרס חזית בנויה קיימת, כך שסך החזית החסומה לא תעלה על אורכה כיום (261.3 מ'). במידה ובין מימוש שלב ב' (שבו כ-260 מ' חזית חסומה) למימוש שלב ג' (שבו עד 200 מ' חזית חסומה) יחלפו למעלה מ-15 שנים, יהיה צורך להרוס חזית בנויה קיימת כך שסך כל החזית הבנויה לא תעלה על 200 מ'. ניתן יהיה להאריך תקופה זו בהסכמת הועדה המחוזית. | הקמת מלון אמצעי כולל כל התכליות והשרותים הנלווים | ב | 1 |
| | <ul style="list-style-type: none"> - הריסת מבנים דרומיים ככל שנדרש להקמת המלון הדרומי - השלמת טיילת המצוק | הקמת מלון דרומי כולל כל התכליות והשרותים הנלווים | ג | 1+2 |

גמישות: ניתן לשנות, לקדם או לשלב בין השלבים ו/או בין ההתניות בתנאי של תאום והסכמה בין הועדה המקומית למבקש ההיתר. בכל מקרה גמישות זו לא תגרע מכך שלא ניתן לבצע שלב ללא ביצוע המטלות הציבוריות המתחייבות כתנאי לביצוע השלב.

מאושרת

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

| תאריך | חתימה | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | |
|----------|-------|--|-----------|-------------------|------------------|
| 8.3.2015 | | מלונות דן בע"מ ח.צ. 520023573 וחברת מלון דן אכדיה בע"מ ח.פ. 510056096 | | | מגיש התכנית |
| | | הועדה המקומית לתכנון ובניה - הרצליה | | | בעלי עניין בקרקע |
| | | עיריית הרצליה | | | |
| | | מדינת ישראל | | | |
| 8.5.2015 | | חברת מלון דן אכדיה בע"מ ח.פ. 510056096 | | | |
| 8.3.2015 | | ט.מ.לייטרסדורף אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ ח.פ. 510627821 | 008152639 | טומס מ.לייטרסדורף | עורך התכנית |

מאושרת

8.2 אישורים

| אישורים להפקדה | | |
|--|-------------------------------------|-------------|
| שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית | חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד | |
| | | ועדה מקומית |
| | | ועדה מחוזית |

| |
|--|
| |
|--|

מאושרת