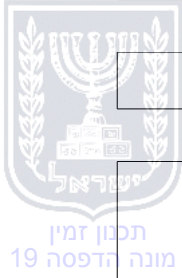


הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0606772

מנהלת המרינה הר/2202/ג/2



מחוז **תל-אביב**
מרחב תכנון מקומי **הרצליה**
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז תל-אביב
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
25/11/2019

לאשר את התוכנית
24/02/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית מפורטת למגרש 901 ביעוד בניין ציבורי מתכנית הר/2003/א' (מרינה הרצליה) ומתכנית הר/2003/א'1 (תדלוק מעגנה).

על פי התכנית לעיל השימושים המותרים במגרש זה הינם:

- מדרון השקה לסירות ומקום יציאה לגלשנים וסירות ספורט לים.
- מבנה משולב למנהלת המרינה.
- מועדון שייטים.
- פסל סביבתי.
- משרדי ממשלה המיועדים לתפעול המרינה: משטרה, מכס, פנים, איכות סביבה ומשרד התחבורה.

ככל שמתחם המרינה הופך למוקד בילוי ותיירות מבוקש, עולה הצורך לשלב במבנה מנהלת המרינה שימושי הסעדה שאינם קושרים למועדון השייטים, הפונים לכלל הציבור.

תכנית זו באה לאפשר הוספת שימושי הסעדה במבנה הקיים בשטח התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מנהלת המרינה הר/2202/ג/2

מספר התכנית 504-0606772

1.2 שטח התכנית 4.080 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי הרצליה

180777 קואורדינאטה X

674640 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מעגנה הרצליה- רח' הצדף.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הרצליה - חלק מתחום הרשות:

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רצועת החוף - מתחם מרינה הרצליה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6516	מוסדר	חלק	6	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הר/ 2003 / א	901
הר/ מק/ 2003 / א / 1	901

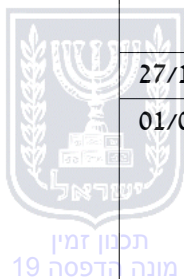
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 13	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13. הוראות תכנית תמא/ 13 תחולנה על תכנית זו.	0		01/01/1901
הר/ 2000/ שבצ	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/מק/2000/שבצ ממשיכות לחול על כל תחום שאינו כלול בתכנית	5866	368	18/11/2008
הר/ מק/ 2000/ מע	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/מק/2000/מע ממשיכות לחול על כל תחום שאינו כלול בתכנית	5037		04/12/2001
הר/ מק/ 2003/ א/ 1	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/מק/2003/א/1 ממשיכות לחול על כל תחום שאינו כלול בתכנית	4618		15/02/1998
הר/ 2003/ א	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/2003/א ממשיכות לחול על כל תחום שאינו כלול בתכנית	4330	4695	27/08/1995
הר/ 2003	ללא שינוי		4256	493	27/10/1994
הר/ 2002/ א/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 2002/א/ 1. הוראות תכנית הר/ 2002/א/ 1 תחולנה על תכנית זו.	3651		01/03/1988



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורית שפינט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורית שפינט		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה וחניה	08: 43 25/12/2019	אירית יוגב	25/12/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצרף תכניות מאושרות	15: 49 11/02/2020	דורית שפינט	11/02/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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 התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה כפר שמריהו	הרצליה	בן גוריון	22	09-9591645	09-9591664	hasash@herzliya.muni.i

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית		החברה העירונית לפיתוח תיירות בהרצליה בע"מ	הרצליה	הצדף	1	09-9565591	09-9565593	ofer@herzliya-marina.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורית שפינט	37682	גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077		office@gordon-ltd.co.il
הנדסה אזרחית	יועץ תחבורה	אירית יוגב	74172	יוגב הנדסה	לוד	המלאכה	5	08-9188788	08-9188789	irit@yogeveng.com
מודד	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	(1)	3	04-8580355	04-8580377	sagi@hetz-hazafon.co.il

(1) כתובת: פארק התעשייה טירת הכרמל 3912001.



משרד תכנון ומבוא
מונה הדפסה 19



משרד תכנון ומבוא
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

הוספת שימושים ותכליות למגרש 901 ביעוד מבני ציבור על פי תכנית הר/2003/א'1- תדלוק מעגנה ולמגרש 901 ביעוד מבני ציבור על פי תכנית הר/2003/א- מרינה הרצליה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת שימושי הסעדה במגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור		901
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ציר	מבנים ומוסדות ציבור	901
קו חוף	מבנים ומוסדות ציבור	901

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
בניין ציבור	4,079,608	100
סה"כ	4,079,608	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	4,079.61	100
סה"כ	4,079.61	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>ייעוד לבנין ציבורי המתאים לאופי הסביבה כמפורט : - מדרון השקה לסירות ומקום יציאה לגלשנים וסירות ספורט לים. - מבנה משולב למינהלת המרינה, מועדון לשייטים, פסל סביבתי ומשרדי ממשלה המיועדים לתפעול המרינה : משטרה, מכס, פנים, איכות הסביבה ובריאות. - שימושי הסעדה. - שימושים ציבוריים עירוניים כמשרדי עירייה, חינוך, קהילה ותרבות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. גובה המבנים שיוקמו בשטח תיירות ונופש (בחוף ובתחום הייבוש) יהיה בהתאם לטבלה 5 זכויות והוראות בניה. ב. תכסית הקרקע לא תעלה על 30% משטח אזור התיירות והנופש. ג. הגג ומערכות סולריות - יהיה שילוב של גגות רעפים וגגות שטוחים. המערכות הסולרית תהיינה משולבות בגגות. ד. קווי ומרווחי הבניין והגבהים יהיו מחייבים ועפ"י טבלה 5 (זכויות והוראות בניה), אך ניתן לשנות את צורת הבניין בתוך המעטפת המורכבת מקווי הבניין והגבהים המוחלטים. ה. חומרי גמר : חומרים שיבחנו לעמידות בפני התנאים האקלימיים הקיימים לאורך חוף הים. ו. החזיתות המסחריות תלוונה בארקדה לפי פרטים אחידים שיאושרו ע"י מהנדס העיר. ז. גגות שטוחים לא יקורו אך מותר לרצפם ולתכננם כגינות. ח. המבנים בתא שטח 901 יהיו בעלי עיצוב אחיד הכולל חומרי גמר וגוונים אחידים למגרשים הצמודים מתכנית הר/2003/א'. ט. הבניה של בנינים בשטח התכנית תותר אך ורק בהתאם לתכניות עיצוב ארכיטקטוני אשר יוכנו לכל שטח התכנית או לחלקים ממנו. תכניות העיצוב הארכיטקטוני יוכנו כמפורט להלן ויאושרו על ידי הועדה המקומית ובהסמכת הועדה המחוזית ללא צורך בהליך הפקדה ואשור. התכניות לעיצוב ארכיטקטוני תהיינה בק.מ 500 : 1 לפחות ופרטים בק.מ מתאים ויקבעו את : 1. חזיתות הבנינים לרבות צורה וגמר הגגות. 2. פרטי גמר לכל חזיתות הבנינים שיכללו חומרי הבניה וצבעים, לרבות חומרי הציפוי וגמר עמודים. 3. פיתוח הגינות, גדרות וחניות. 4. פתרון ארכיטקטוני לתשתיות כגון : מיכלי גז, אנטנות, מקלטים, בריכות, ביקורת טלפון, חשמל וכד'. 5. תכניות העיצוב הארכיטקטוני יהיו בכפוף לסעיף א' לעיל- גובה המבנים.</p>
ב	<p>תנועה</p> <p>סימון מהתשריט : ציר</p> <p>- תותר גישה לרכב עד לקו המים בהתאם להוראות הפעלה. - זכות המעבר לרכב תהיה במגרש ציבורי כמסומן בתשריט כמגמת תכנון. - הסימונים בתשריט לזכות מעבר לרכב במגרשים ציבוריים, הינם סימונים המצביעים על מגמת תכנון בלבד ולא על מיקום מדויק.</p>



4.1	מבנים ומוסדות ציבור
ג	<p>ביוב וניקוז</p> <p>1. רשתות תשתית ציבוריות כגון: אספקת מים, ביוב, תעול (ניקוז), חשמל, תקשורת וטלפון תבוצענה בהנחית מהנדס העיר.</p> <p>2. הביוב משטח הפרויקט לא יוזרם לים אלא יחובר לרשת העירונית ויופעל דרכה.</p> <p>3. סילוק פסולת וסילוק אשפה בהתאם להוראות מהנדס העיר.</p> <p>4. לא ינתנו היתרי בניה בשטח המיושב לפני הפסקת הזרמת הקולחים לים במוצא הנוכחי הסמוך לגבול הצפוני של התכנית.</p> <p>5. ינקטו אמצעים להבטחת מניעת כניסת שפכים אל תוך המעגנה ומניעת זיהום הסביבה והן בים בתיאום עם משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה.</p>
ד	<p>בטחון ובטיחות</p> <p>בטיחות טיסה:</p> <p>1. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין טיסה המוטלות על שדה דב-הוז וסביבתו ועל שדה תעופה הרצליה וסביבתו.</p> <p>2. לא ינתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על גובה 50.00 + מ' מעל פני הים.</p>
ה	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>מגרש נשוא תכנית זו יהיה בבעלות מדינת ישראל ובחכירה לדורות ע"י עיריית הרצליה.</p>
ו	<p>חניה</p> <p>1. תשתית וחניה - הוראות להיתר בניה:</p> <p>לא ינתנו היתרי בניה על פי תכנית זו, מעבר להיקף הבניה אשר ינתנו עבורו פתרונות חניה בתחום התוכנית על פי הוראות תכנית הר/2003/א'.</p> <p>2. החניה תהיה על-פי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה המקובל לכל שימוש ושימוש.</p>
ז	<p>תכנון הנדסי</p> <p>פירוט קירות הים:</p> <p>קירות הים יבוצעו ע"י קיר שיגומים מבטון או מפלדה מעוגן ע"י עוגנים לתוך המילוי. כאלטרנטיבה ניתן יהיה להשתמש בבניה של סוללת אבן או בקיסונים ממולאים בחול או בבטון רזה. גובה המפלס העליון של קירות הים יהיה כ-1.5 מטר מעל קו האפס האבסולוטי הממוצע של מי הים. תחתית הקיר תהיה בהתאם לדרישות היציבות של קיר הים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
0	0	0	0		3 (2)	3800	850		1500	(1) 1450	4079.61	901	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. מתוך זכויות בניה עיקריים עד 300 מ"ר למשרדי הממשלה.

ב. זכויות הבניה לשירות יתחלקו עפ"י השימושים הבאים:

מקלט ו/או מרחב מוגן 150 מ"ר.

מערכות טכניות ומתקני שירות 300 מ"ר.

מרתפים ואחסנה 300 מ"ר.

פירים, מדרגות ומבואות קומתיים משותפים 300 מ"ר.

קומת כניסה 300 מ"ר.

חניה מקורה 1000 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות בניה שיוקצו לשימושי הסעדה יהיו עד 190 מ"ר, 13% מסך כל השטחים העיקריים המותרים.

(2) בנוסף ניתן יהיה לבנות קומת חניה מלאה או חלקית שגובה פני תקרתה לא יעלה על 1.5 מ' מעל מפלס הקרקע וזאת בתחום קווי הבנין.

6. הוראות נוספות

6.1 איכות הסביבה

1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון.

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה יהא אישור אגף תשתיות תחבורה ותנועה להסדרי תנועה והצבת תמרון לעניין פריקה וטעינה או כל פתרון חניה אחר בתחום המגרש.

6.3 תשתיות

תברואה :
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה במגרש אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה.

6.4 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון.

6.5 מסחר

הסעדה

1. שימושי ההסעדה לא יהוו מטרד ריח, רעש, זיהום אוויר או קרקע או ים ויותר באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה, למעט שימושים מותרים ע"פ תכניות מאושרות הקודמות לתכנית זו.
2. היתר בניה לשימושי הסעדה יציג פתרונות חניה, פריקת וטעינת סחורה ואיסוף אשפה בתחום זכות הדרך הראשית הסמוכה. מיקום מקומות פריקה וטעינה יהיה בהתאם לצורך ובכפוף לאישור מהנדס העיר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית