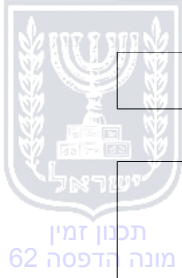


הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0224550

הר/2261 פאת ים



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:
09/12/2019

לאשר את התוכנית
06/02/2020

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

יצירת בינוי חדש למלון פאת ים, הרחקת גוש הבינוי מעבר לתחום חוף הים - 100 מ' מקו החוף - תא שטח 1. מתן זיקת הנאה למעבר רכב לאורך גבול המגרש, בחזית רחוב גלי תכלת. התווית ש.פ.פ. בתחום החלק המערבי של המגרש עד קו ה- 100 מ' ומתן זיקת הנאה למעבר רגלי בש.פ.פ. זה - תא שטח 2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

התכנית הוגשה לוועדה המקומית, הרצליה. במליאת הוועדה, מס' 66, ביום 15.06.2014, הומלצה להפקדה, בתנאים, בין היתר, אישור ולחוי"ף, אישור ולנת"ע והכנת תסקיר השפעה על הסביבה. מתכנן המחוז של המשרד להגנת הסביבה, ערך פרוגרמה לתסקיר. התסקיר נדון עם מתכנן המחוז, משרד הגנת הסביבה. בדיון חוזר בוועדה המקומית, הרצליה, ועדה מס' 590, ביום 23.11.2017, הוחלט על חידוש החלטה להפקדה, תוך תיאום:

- א. מול תכנית כיכר דה-שליט, הר/2202 ד'.
 - ב. אישור ולחוי"ף.
 - ג. אישור ולנת"ע.
 - ד. צירוף התסקיר למסמכי התכנית.
- התכנית הובאה לדיון במליאת ולחוי"ף, מס' 133, ביום 24.01.2018, בה נקבע, כי בתחום מגרש פאת ים, עד קו 100 מ' מהחוף, ישונה הייעוד לש.פ.פ. התכנית הובאה לדיון בולנת"ע, ביום 27.02.2018, ישיבה מס' 605, הוצגה חלופה מעודכנת לש.פ.פ., התכנית אושרה, בכפוף לתנאים. לאור החלטה להפיכת חלק ממגרש פאת ים לש.פ.פ., שאינו בסמכות ועדה מקומית, נדונה התכנית בוועדה המקומית, הרצליה, ישיבה מס' 622, בתאריך 17.04.2018 והתכנית הומלצה להעברה לוועדה המחוזית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הר/2261 פאת ים

מספר התכנית 504-0224550

1.2 שטח התכנית 8.084 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

181650 קואורדינאטה X

676397 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מערבית לכיכר דה-שליט, צפונית למלון השרון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות: הרצליה

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		גלי תכלת	הרצליה

שכונה הרצליה פיתוח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6668	מוסדר	חלק	558-560	757-758, 761, 775

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 62תכנון זמין
מונה הדפסה 62תכנון זמין
מונה הדפסה 62

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/08/1983		2954	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13/ ים - תיכון. הוראות תכנית תמא/13/ ים - תיכון תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/13/ ים - תיכון
05/08/2015	7808	7089	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13/9/ א. הוראות תכנית תמא/13/9/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/13/9/ א
08/06/1961		852	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/253/ א ממשיכות לחול.	החלפה	הר/253/ א
16/05/1968		1450	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/664 ממשיכות לחול.	החלפה	הר/664
15/04/1965		1175	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/543 ממשיכות לחול.	החלפה	הר/543
21/06/2001		4995	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/מק/543 א ממשיכות לחול.	החלפה	הר/מק/543/ א
25/10/1990	168	3807	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/2000/ מ ממשיכות לחול.	החלפה	הר/2000/ מ
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12/1
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/4

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הר/ 2000 / ב	כפיפות	לא רלוונטי	4587	622	16/11/1997
הר/ מק/ 2000 / מע	כפיפות	לא רלוונטי	5037		04/12/2001



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורי זרובבל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אורי זרובבל		תשריט מצב מוצע	לא
בדיקת הצללה	מנחה		25	10/01/2019	רונית טורק	15: 32 10/01/2019	נספח מיקרו אקלים חשיפה לשמש	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		6	16/10/2018	ניסים פינס	11: 54 17/10/2018	סקר עצים בוגרים	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע			15/05/2018	רונית טורק	10: 35 15/01/2019	תסקיר סביבה מלא, כולל תכניות שלא בק.מ.	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 500	1	07/01/2020	אורי זרובבל	10: 08 27/01/2020	מחייב עפ"י האמור בסעיף 6.1	לא
ניקוז	מנחה	1: 500		07/01/2020	ענבל אברהם	11: 41 07/01/2020		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500		07/01/2020	רינה קרוגליאק	11: 42 07/01/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	07/01/2020	אבירם הגאי	11: 42 07/01/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	02/05/2018	אורי זרובבל	13: 12 02/05/2018		לא

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
	פרטי			חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ	בני ברק	ששת הימים	30	03-7962213	03-7962294	neti@ildc.c o.il
	פרטי			הכשרת הישוב לפיתוח ובניה בע"מ	בני ברק	ששת הימים	30	03-7962271	03-7962271	
עורך דין	מייצג בא כח	מייצג בא כח, עומרי רוזנברג	49491	בעלים פרטיים עפ"י רשימה מצורפת	תל אביב- יפו	יעב"ץ (1)	33	03-7961297	03-7961001	omri_r@cas pilaw.com
	פרטי			א.י.ג בע"מ	תל אביב- יפו	יעב"ץ (2)	33	03-7961297	03-7961001	omrir@casp ilaw.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) הערה: בעלים פרטיים בייצוג ייפוי כוח של עו"ד עומרי רוזנברג - משרד עו"ד כספי ושות', כתובת: משרד עו"ד כספי ושות'.
(2) כתובת: משרד עו"ד כספי ושות'.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אורי זרובבל	08250	אורי זרובבל - אדריכלים ומתכנני	תל אביב- יפו	הרכב	1	03-5105407	03-5105416	uri_z@inter.net.il
מודד	מודד	סיני גורדון	408		הרצליה	רופין	9	09-9588444	09-9585445	gor-mal@inter.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אבירם הגאי	36538	דגש הנדסה בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	רינה קרוגליאק			תל אביב- יפו	מלצ'ט	51	03-5257155	03-6292574	rina_kr@bezqint.net
	יועץ תשתיות	ענבל אברהם			מסד	(1)		04-6778733	1534-6778733	
	יועץ סביבתי	רונית טורק			בנימינה- גבעת עדה	הדגן גבעת עדה	3			turkronit@gmail.com
יועץ	אגרונום	ניסים פינס		אגרו-אפ	בית חנן	(2)		03-9675499	03-9504388	nissim@agro-up.net

(1) כתובת: ד.ג. גליל תחתון.

(2) כתובת: ת.ד. 131 בית חנן.



מנהל הדפסה 62
תכנון זמין



מנהל הדפסה 62
תכנון זמין

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

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

שינוי מיקום הבינוי של מלון "פאת ים" על מנת להזיז את מבנה המלון מעבר לתחום חוף הים (קו ה- 100 מ'). והגדרת שטח פרטי פתוח וזיקת הנאה למעבר רגלי בתחום ה- 100 מ'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי מערך ייעודי הקרקע ממלונאות למלונאות ושפ"פ.
- ב. קביעת קווי בניין באזור המזרחי מעבר לתחום ה- 100 מ' מקו החוף.
- ג. קביעת זכויות הבניה המותרות.
- ד. קביעת זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל, לאורך גבול המגרש, בחזית רחוב גלי תכלת.
- ה. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל, בכל תחום אזור ה- 100 מ'.
- ו. קביעת הוראות לניהול הנגר העילי ולשמירה על המצוק החופי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מלונאות (אכסון מלונאי)	1
שטח פרטי פתוח	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	2
חזית מסחרית	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	2
קו בנין עילי	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
תחום חוף ים	מלונאות (אכסון מלונאי)	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
בית מלון בן 144 חדרים או 60 יחידות	8,083	100
סה"כ	8,083	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	4,060.37	51.17
שטח פרטי פתוח	3,874.81	48.83
סה"כ	7,935.18	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	<p>א. מבנה למלון.</p> <p>ב. במרתפי המלון השימוש יהיה: לחניה, לחדרי כושר ומלתחות להם ולבריכת השחייה, למחסנים, למבואות ומדרגות, לחדרי אחסון וקירור מזון, לחדרים טכניים לתפעול המלון, לחדרי כביסה, למתקני שרות לרבות משאבות ומאגר מים, למלתחות ושרותי עובדים.</p> <p>ג. שימושי המסחר בעלי אופי תיירותי, לצורכי אורחי המלון ולצורכי העוברים ושבים בכיכר דה שליט ובדרך המקשרת לים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מבנה בן 12 קומות ליחידות אירוח מעל קומת כניסה ראשונה וקומה שניה המיועדות לשטחים ציבוריים כהגדרתם בתקנים פיזיים של משרד התיירות.</p> <p>2. תותר בניית גגון כניסה בקו בניין 2.0 מ', פנימה מגבול המגרש עם רחוב גלי תכלת.</p> <p>3. הקמת בריכת שחייה תותר על גג המגדל בלבד. שטח המרפסת והחצר המערבית למבנה, ישמש כשטח חוץ לצרכי המלון ולא תותר בו בניה.</p> <p>4. שטחי מסחר וחזית מסחרית:</p> <p>(א) חזית מסחרית מחוייבת בדופן הדרומית של מבנה המלון ובנגישות לדרך הולכי הרגל המקשרת את כיכר דה שליט לחוף הים (מתחת למפלס הכניסה הקובעת).</p> <p>(ב) תתאפשר יצירת שטחי מסחר וחזית מסחרית, עם נגישות מכוון חללי המלון ומכוון כיכר דה שליט, בחלקה דרומי-מזרחי של קומת הכניסה.</p> <p>(ג) לא תותר המרת שטחי הבניה לשימוש מסחרי לשטחי בניה בייעוד אחר.</p> <p>5. תותר בניית מבנה עילי למדרגות מילוט מהמרתפים בגבול המגרש, בתחום המזרחי לקו 100 מ'.</p> <p>6. תותר סלילת דרכי גישה למלון באזורי זיקת הנאה הצמודה לרחוב גלי תכלת.</p> <p>7. גדרות:</p> <p>(א) לאורך גבול המגרש עם רחוב גלי תכלת וקצה כיכר דה שליט, ולאורך הגבול הדרומי של המגרש בתחום המקביל לחזית קומת הקרקע, לא תבוצע גדר, למעט קירות תמך ומעקי הגנה מנפילה, מסלעות, רמפות ומדרגות פיתוח, על מנת לטפל בהפרשי מפלסים בין חזיתות שטחי המסחר של המלון לבין רחוב גלי תכלת לכיכר דה שליט ולדרך הולכי הרגל, היורדת לים.</p> <p>(ב) בגבול הדרומי של תחום המרפסת והחצר המערבית למבנה, תותר גדר בנויה, אטומה, לגובה עד 2.0 מ', במרווח של 3.0 מ' מהגבול הדרומי של המגרש, כמסומן בתכנית בינוי ופיתוח מנחה. בצד המערבי, מעבר לתחום חצר המלון ועל קו תחום חוף הים, קו 100 מ', תותר גדר בנויה, אטומה, לגובה עד 2.0 מ', ולאורך כ- 22.0 מ', בגדר זו תותר התקנת שער מעבר לאורחי המלון, לעבר שבילי הש.פ.פ. ולצורך ירידה לחוף הים. תוואי גדר זו יימשך בכוון הצפוני מזרחי של החצר, על קו הבניין התחתי, כמסומן בתשריט ובתכנית בינוי ופיתוח מנחה.</p> <p>(ג) בתחומי המרווחים המפורטים בסעיפים 7 (א) ו- (ב) הני"ל, יבוצעו עבודות פיתוח, ריצוף, גינון ומסלעות המשתלבים בפיתוח שלאורך השביל הציבורי, המשמש ירידה לים.</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>שטח פרטי פתוח, לפיתוח נופי לטובת הציבור ובזיקת הנאה למעבר ושהייה של הציבור הרחב בש.פ.פ., שבילי הולכי רגל, פינות ישיבה ותצפית נופית, מצללות, ריהוט רחוב, מתקני גן, גינון,</p>

4.2	שטח פרטי פתוח
	<p>נטיעות, טרסות, מדרגות, תאורה וכיו"ב. לא יותר להקים מתקני מלון בתחום הש.פ.פ. לא תותר עריכת אירועים פרטיים בתחום השפ"פ.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>השטח יפותח באמצעים נופיים רכים כגון מסלעות נמוכות וצמחייה ללא גידור, בדגש על השתלבות מפלסית ונופית לגבול הדרומי (שביל הירידה לחוף השרון) ובמערב לחוף הרחצה.</p> <p>1. אמצעי פיתוח: אמצעים להשעיית מי נגר ומניעת סחף כגון מיתון שיפועים, טרסות, מדרגות, מסלעות נמוכות, קירות תמך נמוכים במקום ממוקד ונקודתי. בקווי הגבול הדרומי והמערבי של הש.פ.פ., לא יותר גידור היקפי.</p> <p>2. גינון ונטיעות: צמחיה המתאימה לסביבה החופית ובעלת דרישה נמוכה להשקיה, ההשקיה תעשה בשיטה שתמנע השעיית מי נגר. הצמחיה תסייע לייצוב הקרקע ללא גידור.</p> <p>3. הנחיות תכנון: א) תוואי: תותר הקמת שביל להולכי רגל, לצורך התחברותו לטיילת המצוק הצפונית, משביל הירידה הציבורי, שמדרום לש.פ.פ., תוך התאמת השביל לתקני נגישות, לחיזוק הרצף הפיזי התנועתי.</p> <p>ב) מבטים: יישמר קו מבט חופשי בין תא השטח בייעוד ש.פ.פ., לתחום הירידה לחוף שמדרום וממערב לש.פ.פ., בדגש על רצף חזותי.</p> <p>ג) חומרים: שבילי ההליכה, רחבות התצפית, פינות הישיבה, ריהוט הרחוב והמתקנים יהיו מחומרים יציבים, שיעמדו בפני קורוזיה ימית, לאורך זמן, ויהיו עמידים לתנאי אקלים בסביבה חופית.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>בתחום הש.פ.פ., תא שטח 2, שבתחום רצועת ה-100 מ' של חוף הים, באזור המסומן בתשריט כזיקת הנאה, תותר שהייה ומעבר חופשיים לכלל הציבור, בכל שעות היום ובכל ימות השבוע. לא תותר הקמת שערים וחסימת מעבר הציבור באמצעות גדרות, למעט בממשק עם תא שטח 1, שבייעוד מלונאות ובתוואי של קו הבניין התחתי, בצד המערבי של אזור גינת המלון, כמסומן בתשריט ובתכנית בינוי ופיתוח מנחה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	2	14	(2) 59	144	(1) 45	16700	6000		3700	7000	4055.73	1		מלונאות (אכסון מלונאי)
									(5) 500			(5) 150	(5) 350	4055.73	1	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) תוספת
מלונאות (אכסון מלונאי)		1	1872 (4)
מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר	1	



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) התכנית המפורטת הינה למבנה שמעל הכניסה הקובעת.
- (2) גובה המבנה לא כולל אנטנות ומעקי ביטחון על גג המבנים הטכניים, שעל גג הבניין.
- (3) כמפורט בתשריט.
- (4) הערך מתייחס למ"ר, הערה: מרפסות גג בלתי מקורות, לא נכללות בשטחים שבטבלה, ויחושבו עפ"י תקנות חישוב שטחים.
- (5) השטחים המפורטים למסחר, בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 (א) 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

	6.1
<p>תכנית בינוי</p> <p>תכנית הבינוי הינה מחייבת בכל הנוגע למספר הבניינים במגרש, קווי הבניין והגובה המירבי המותר לבניה. יתר פרטי הבינוי הינם מנחים והוועדה המקומית רשאית לשנות בעת אישור הבקשה להיתר, שינוי בהם לא יראה כשינוי לתכנית</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. הבניין יבנה תוך דרוג הקומות העליונות, ברוח נספח הבינוי המנחה. ב. חזיתות המבנה יחופו בחומר קשית. ניתן לבצע עד 20% משטח החזיתות בחיפוי טיח דקורטיבי, עמיד לתנאי הסביבה החופית. ג. שטחי החצר בפינה הדרומית-מזרחית של תא שטח 1, ירוצפו ויגוננו כהמשכיות לכיכר דה שליט וכמפורט בסעיף 4.1.2 א, 6 גדרות: (א). ד. שטחי הש.פ.פ, תא שטח 2, וכן המשולש הצפוני מערבי בשטח מלונאות, מעבר לגדר שמסביב לאזור רחבת הבריכה, יגוננו ויפותחו תוך שימוש בצמחיה תואמת הסביבה החופית. פיתוח השטח כמפורט בסעיפי 4.2.</p>	6.2
<p>מרתפים</p> <p>א. המרתפים יבנו בחלק המזרחי של המגרש עד גבולות המגרש, ולא יחרגו מעבר לתחום חוף הים (קו 100 מ'). כמו כן לא תתאפשר חדירה לתחום חוף הים לצורך בניית המרתפים וביסוסם. ב. תותר העברת שטחים עיקריים, כמשמעם בתקנות חישוב שטחים, מתוך השטחים העיקריים שמעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת. ג. הקמת המרתפים תהא כאשר גובה המרתף העליון עד 4.85 מ' ברוטו וגובה המרתף התחתון כ-3.20 מ' ברוטו. במרתף התחתון יותרו השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 ב'. ייתכן שחלק מהמרתף התחתון יהא בגובה כפול, בהתאם לצורך התכנוני, כך שיבוצעו בחלל כפול לגובה המרתף התחתון והעליון יחד.</p>	6.3
<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. המבנה בתא שטח 1, מיועד למלון. כל שימוש כדירות נופש, אחסון מלונאי מיוחד או מגורים לסוגיו, יהווה סטיה ניכרת לתכנית. 2. המרת שטחי הבניה לשימושים מסחריים בהתאם למופיע בטבלה 5 לשימושים אחרים, תהווה סטיה ניכרת לתכנית. 3. גובה המבנה - 73 מ' מעל פני הים ו-14 קומות ממפלס הכניסה הקובעת, הינם מירביים וסטיה מהם תהווה סטיה ניכרת.</p>	6.4
<p>חניה</p> <p>תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף למלונאות, בעת הוצאת היתרי הבניה, ובתוספת של 30% מקומות חניה מעל התקן, אשר ישמשו כמקומות חניה לשימוש הציבור.</p>	6.5
<p>זיקת הנאה</p> <p>א. השטח בתחום תא שטח 1, המסומן כזיקת הנאה למעבר לרכב, מהווה זיקת מעבר לרכב והולכי רגל, יאפשר גישה למפוצי חניה ו/או המתנת רכב, גישה לכניסה למבנה וכן למרתף החניה ולאזור פריקה וטעינה ומתן אפשרות למדרכה מוסדרת להולכי רגל. ב. בתחום המדרכות שבזיקת ההנאה למעבר לרכב ובתחום זיקת ההנאה להולכי רגל, בתא שטח</p>	6.6

<p>זיקת הנאה</p> <p>6.6</p> <p>1, תותר הצבת גינון, ריהוט רחוב ותאורת רחוב וכן הקמת קירות תומכים בגובה עד כ- 1.0 מ', רמפות ומדרגות, להתאמת הפרשי מפלסים בין מפלסי המשכיות כיכר דה שליט, רחוב גלי תכלת ומפלסי הכניסה למלון ולחזית החנויות שבו, כמפורט בסעיף 6.2 ג, לעיל.</p> <p>ג. תותר בניית גגון כניסה למלון מעל תחום זיקת ההנאה למעבר רכב, עד קו בניה 2 מ', באזור הכניסה הראשית למלון.</p> <p>ד. תותר בניה תת קרקעית, לרבות תשתיות, בתחום זיקת ההנאה למעבר רכב ולמעבר רגלי, שבתא שטח 1.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>6.7</p> <p>א. כל קווי החשמל והתקשורת בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. לא תותר הקמת אנטנות פולטות קרינה, מכל סוג, בכל שטח התכנית.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>6.8</p> <p>במקרה של סתירה בין הוראות המסמכים השונים הכלולים בתכנית, ההוראה המגבילה יותר, היא הקובעת.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>6.9</p> <p>א. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא אישור נספח שימור עצים לאישור המח' לפיתוח סביבתי ופקיד היערות.</p> <p>ב. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהא אישור תצ"ר בוועדה המקומית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מהנדס העיר לעיצוב המוצע ולתכנית פיתוח סביבתי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות ובתאום עם משרד התיירות.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה כי מתקן האכסון המלונאי (המלון) יהיה בבעלות אחת ותרשם על כך הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין. בכל מקרה של העברת זכויות בנכס, תידרש הסכמת הוועדה, שתינתן רק אם יובטח קיומו של תנאי זה.</p> <p>ו. תנאי להוצאת היתר בנייה למלון, יהיה הכנת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הוועדה המקומית, לכל תחום הקו הכחול, אשר תתייחס בין היתר לנושאים הבאים:</p> <p>1) חוף הים - 100 מ' מקו החוף הסטטוטורי, קישור בין הש.פ.פ ל"כיכר דה שליט" ולדרך המקשרת לחוף.</p> <p>2) חובת מענה להיבטים אקוסטיים ולמטרדים לסביבה, תוך הבטחת תכנון חצר המשק כסגורה ומקורה, ותוך התייחסות לפתרונות מנדפים וסינון אוויר של הקומות התחתונות לקומות העליונות או כל פתרון חלופי שיבטיח הגנה מפני מטרדים למגרשים הגובלים, בתיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>תכנית העיצוב האדריכלי תובא לאישור הולחוי"ף.</p> <p>לעת הדיון לאישור תכנית הפיתוח על ידי הולחוי"ף, יוצג על ידי הוועדה המקומית הסכס בין הוועדה למבקש ההיתר, בדבר אחזקת הש.פ.פ.</p> <p>ז. תנאי להוצאת היתר בנייה מעל גובה של 52 מ' ועד גובה 73 מ' מעל פני הים, הכולל מבני עזר טכניים על המבנה ומעליו עזרי בניה ולרבות מנופים ועגורנים יהיה:</p> <p>לשימור והעתקת עצים.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>6.10</p> <p>תנאי למתן היתר בניה מעל גובה של 52 מ' ועד גובה 73 מ' מעל פני הים, הכולל מבני עזר טכניים על המבנה ומעליו עזרי בניה ולרבות מנופים ועגורנים יהיה:</p>	

<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>א. קבלת אישור בכתב מטעם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה, תל אביב. ב. כיוון שמגבלות הגובה, עפ"י דרישת נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב, עתידות להיות מוסרות, ניתן לשלוח לוח זמנים (גאנט) עלייה בגובה של הבנייה. ככל שלוח זמנים זה יתאים ללוח הזמנים של הסרת המגבלות, הגובה החורג מהמגבלות יאושר ע"י נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית ולא יהיה בכך שינוי לתכנית. ג. לא נדרש סימון יום/לילה. ד. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר, ע"י נציג שר הביטחון, לצורך הקמת עגרון או מנוף, יש להגיש בקשה נפרדת. העגרון יסומן בהתאם לת"י 5139. ה. תנאי לאישור תחילת עבודות, יהא שליחת הודעה על הקמת המבנה, לנציג משרד הביטחון.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>א. תנאי לאכלוס המלון יהיה סיום פיתוח מלא של הש.פ.פ, בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר על ידי הולחו"ף. ב. תנאי לטופס איכלוס יהא רישום התצ"ר בלשכת המקרקעין.</p>	
<p align="center">בניה ירוקה</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>הבניין יבנה בהתאם לתקן 5281 . סדר עדיפויות יינתן ליעילות אנרגטית אשר תבוא לידי ביטוי בפיתוח הסביבתי שיתייחס לנושאי אנרגיה חסכונית כגון: תאורה ומערכות בקרה להשקיה. הפיתוח הסביבתי יכלול התייחסות לשבילים ומתקני עזר לאופניים. לאורך צירי ההליכה תבוצע נטיעת עצים.</p>	
<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>א. תברואה: הנחיות לסידורי אצירת פסולת לסוגיה וטיפול בעודפי עפר, ייבחנו במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי. ב. ביוב ותיעול: הנחיות ניקוז, ביוב והחדרת מים, ייבחנו במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי.</p>	
<p align="center">עתיקות</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 20469/0 "הרצליה, חוף השרון, אתר תת-ימ"י י"פ: 4918 עמ' 4782 מיום 11/09/2000, 24519/0 "סדנא עלי (דרום-מזרח)" י"פ: 4952 עמ' 1278 מיום 16/01/2001 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. 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. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי</p>	



<p>עתיקות</p> <p>6.14</p> <p>סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>6.15</p> <p>א. עודפי עפר יועברו לשימוש חוזר באתר חיצוני. ב. במהלך העבודה תאסר כריית חול למכירה. ג. בתחום הש.פ.פ., תא שטח 2, לא תתאפשר החלפת קרקע חולית, בקרקע אחרת. ד. בתחום השטח למלונאות, תא שטח 1, תתאפשר הוספת קרקע לצורכי גינון בלבד. ה. לעת מתן היתר בנייה, יוצג חישוב כמויות פסולת מדויקות והסכם התקשרות עם אתר קצה לטיפול בה. ו. לעת מתן טופס 4 ולקראת אישור אכלוס המבנה, יציגו החברות המבצעות ליח"ס קבלות המעידות על פינוי הפסולת/עודפי העפר לאתר מורשה כנדרש.</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>6.16</p> <p>שימור, ייצוב ושיקום המצוק:</p> <p>א. תוכנית הפיתוח בשטח המזרחי לקו השמירה החופית, תא שטח 1:</p> <p>(1) תקטין שיפועים למינימום האפשרי. (2) תמנע כל מעבר מי נגר כלפי השטחים המדרוניים; (3) יעשה שימוש בצמחיה הדורשת השקייה מינמאלית. (4) לא יעשה שימוש בצמחים פולשים כהגדרתם לפי רשות הטבע והגנים (רט"ג). יש להתייעץ עם אקולוג המחוז של רט"ג לגבי צמחיה מומלצת ומינים פולשים האסורים לשימוש.</p> <p>ב. הקטנת פוטנציאל נגר עילי תעשה ע"י צמחיה מתאימה וקירות תומכים קטנים ומדורגים שימנעו פגיעה עתידית במדרונות החופיים וישמרו על המצב קיים.</p> <p>ג. ככלל, תתוכנן הפניית מי הנגר העילי ממזרח לקו השמירה החופית אל מערכת הניקוז העירונית. במידה ומערכות אלו אינן מסוגלות לקלוט כמויות המים הפוטנציאליות משטח הפרויקט, יש להביא בחשבון אפשרות סילוק המים באמצעות החדרה.</p> <p>ד. ניתן למקם חניונים ממזרח לקו השמירה החופית ולא רק בגבולות קו הבניין, בהתאם לקווי הבניה התחתיים בתשריט.</p> <p>ה. הן בעבודות הפיתוח של התוכנית והן בעתיד יש לאסור על הפניית נגר מפני השטח כלפי מערב (או דרום-מערב) ע"מ למנוע סחיפת קרקע ועירוף.</p> <p>ו. פיתוח בתחום הש.פ.פ., תא שטח 2 - ע"מ להגן על שרידי המצוק במחשוף המצומצם שנשאר בצפון האתר, יש צורך למנוע לחלוטין ממי נגר להגיע אל הערוץ. יש לבטל צינור ניקוז הנמצא במחשוף שבחלקו הצפוני של השטח.</p> <p>ז. יש לאסור מעבר כלי רכב כבדים בשטח השפ"פ, תא שטח 2 (בתחום קו 100 מטר), במטרה למנוע החלשה ופירור של החתך הכורכרי הבונה את המדרון.</p> <p>ח. במהלך עבודות הפיתוח יש להימנע מפעולות חפירה, עירוס, הפניית ניקוז אל תחום תא שטח 2.</p> <p>ט. במהלך ביצוע עבודות הפיתוח יאסר השימוש בכלים כבדים והנעתם בתחום תא שטח 2. יאסר גם צבירת חומרי חפירה בשטח זה (למשל מהמרתפים).</p> <p>י. תחום הש.פ.פ., תא שטח 2, יגודר בתקופת ההתארגנות ולא יכלל בשטח ההתארגנות.</p> <p>יא. שבילים ורחבות בתחום השפ"פ, ממערב לקו ה-100 מ', ירוצפו בחומרים מחלחלים בלבד ושטחי הריצוף לא יעלו על 10% משטח הש.פ.פ.</p>	



6.16

פיתוח סביבתי

יב. תיחום אזור בריכת השחייה, בתא שטח 1, יעשה בחומרים קשיחים עמידים לתנאי מזג האוויר ומשתלבים ויזואלית במופע הכולל של רצועת החוף באזור זה.

יג. לא יעשה תיחום בגבול הדרומי והמערבי של השפ"פ.

יד. אמצעי השהיית מי נגר בש.פ.פ, המפורטים בסעיף 4.2.2, א' 1, יתוכננו למניעת חסימה חזותית ורציפות ויזואלית הן בחומרים והן בתכנון הפיסי שלהם.

6.17

שמירה על עצים בוגרים

בתחום התכנית מצויים עצים לשימור ועצים להעתקה, בהתאם לסקר עצים ולאישור פקיד היערות.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

ביצוע התכנית, מבחינת רישומים, יהא תוך 10 שנים מיום אישורה הסופי.

