



משרד הפנים
מנהל התכנון

**תכנית מתאר ארצית חלקית
לחופים ולמיימי חוףין במחוז תל-אביב
מוס' תמא/13 - חוף הים התקינו
שינוי מוס' 4**

**לדין בעדות המחויזות
אייר תשס"ח מאי 2008**

חלק א' - מסמכים סטטוטוריים

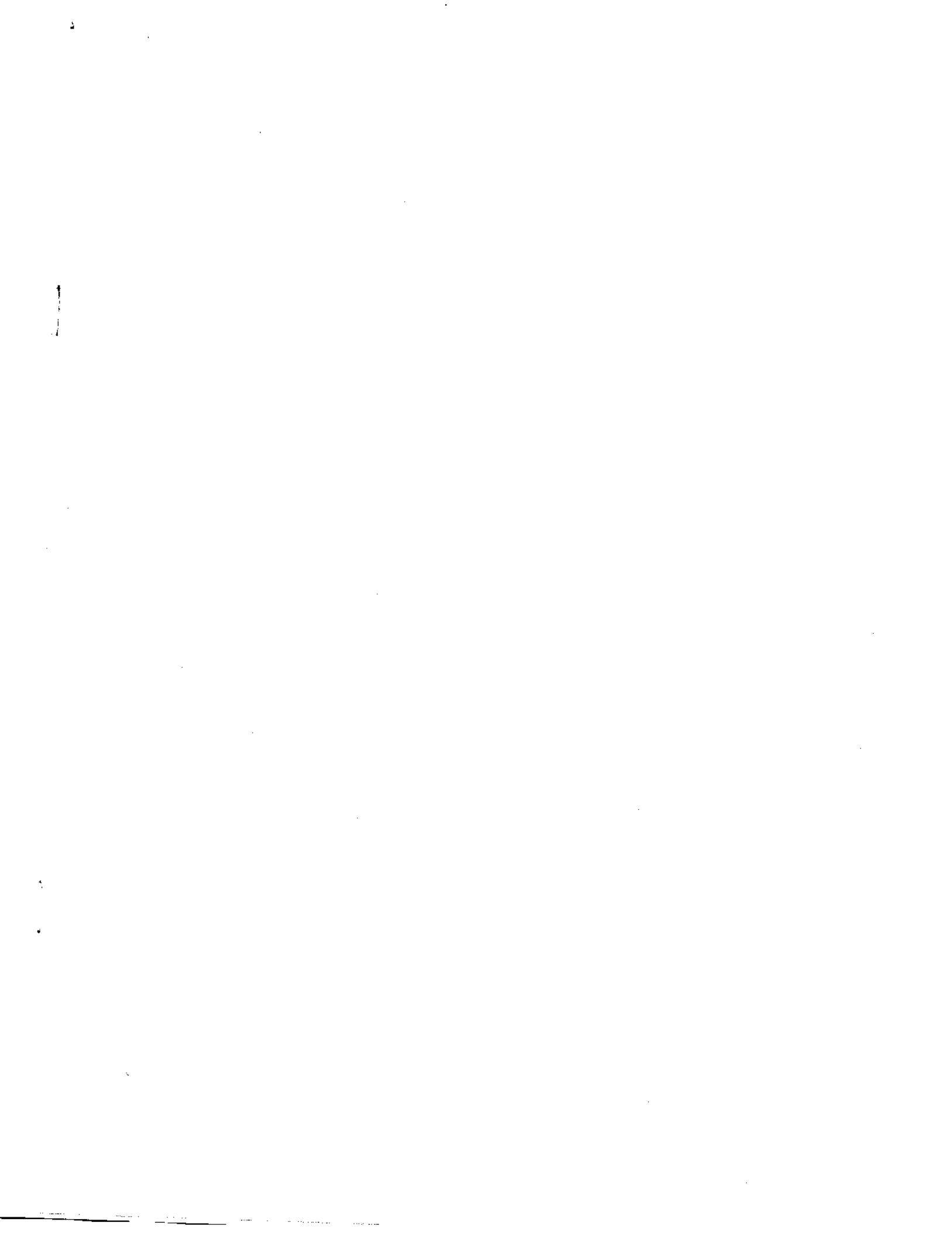
- א1 - הוראות התכנית
- א2 - הנחיות תכנון למתחמים חופיים
- א3 - תשריט ייעודי קרקע
- א4 - תשריט מתחמי תכנון

תקן זה נקבע בתק"ה-2008 בחקלאי
ו-אקוואריה
נדון במליאת המועצת
בישיבה מס' 462 מיום 25/5/08

משרד הפנים מינהל התכנון
המועצת הארצית לתכנון ולבניה
בתק"ה-2008

אדראיכלים ומתקני ערים

עדנה ורפהל לרמן
עו"ד שלום דינגר
ורדה שפיר
יגאל אלון 120 ת"א טל" 3959893 פקס' 9960299
יעוץ משפטי



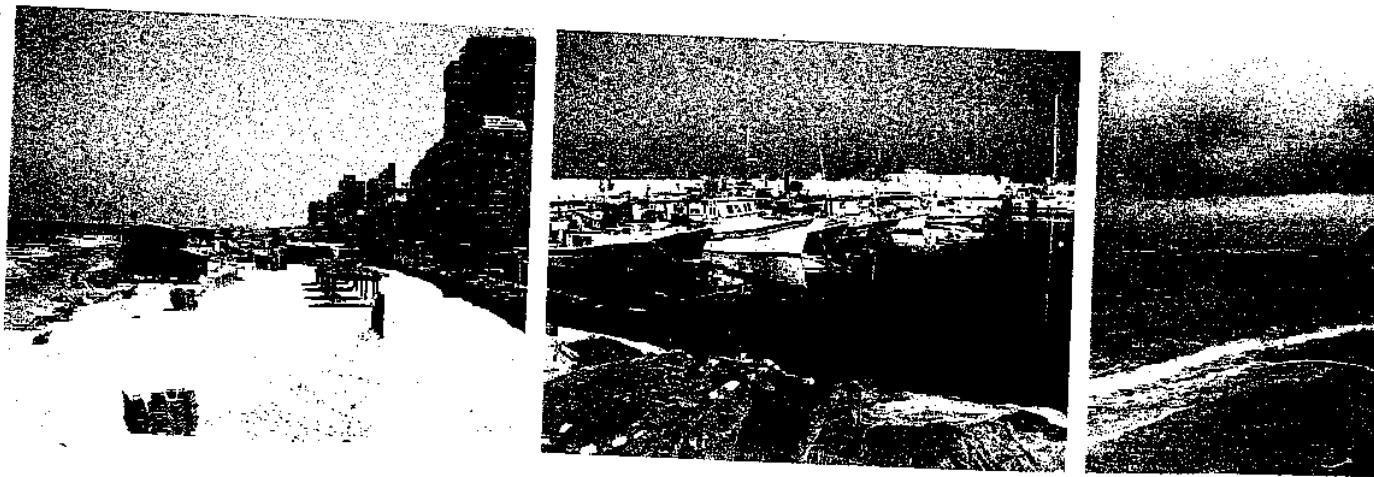


משרד הENVIRONMENT
מין'ת התכנון

**תכנית מתאר ארצית חלקית
לחופים ולמי ים חוף במחוז תל-אביב
מוס' תמא/13 - חוף הים התיכון
שינוי מוס' 4**

**לדין בעדות המוחזיות
אייר תשס"ח מאי 2008**

A1 - הוראות התכנית



עדנה ורפאל לרמן
אדראיכלים ומתכנני ערים
עו"ד שלום זינגר
עו"ץ משפט
ורדה שפיר
עו"ץ סביבתי
יגאל אלון 120 ת"א טל" 6959893 פקס: 9960299

תוכן עניינים

פרק א' - הוראות כלליות

- .1. שם התכנית
- .2. מסמכי התכנית
- .3. תחולת התכנית וגבולותיה
- .4. מטרות התכנית
- .5. יחס לתוכניות אחרות
- .6. רמת דיק

פרק ב' - הגדרות

פרק ג' - תכליות וחוראות התבנית

- .1. פארק החוף
- .2. עורף החוף
 - 2.1 שטח פתוח
 - 2.2 גן לאומי
- 2.3 מוקד פיתוח
- 2.4 ציריים ירוקים
- 2.5 המזוק החופי
- 2.6 מזוק חופי לשימור ולהגנה
- 2.7 טילת חוף ואו טילת מזוק
 3. חוף הים
3. תחום הנחיות עיצוב אורבני
4. תחום רצועת המשברים במימי החופין
5. תחום לשיקום חוף הים
6. מעגן נופש ספורט ודייג
7. מתחם לתכנון
8. מתחם לתכנון עקרוני
9. שטח לתכנון מיוחד

- .11. שטח ישוב
- .12. אזור מגורים משולב מלונות
- .13. אזור מלונות
- .14. שמורות טבע ימיות
- .15. אתר מוגן/עתיקות/שמור לדורות
- .16. אתר עתיקות בתחום הכרזה

פרק א' – הוראות כלליות

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא "תכנית מתאר ארצית חלקית לחופים ולמיימי חוףין במחוז תל-אביב, מס' תמא/13 - חוף הים התיכון, שנייה מס' 4 (להלן: "התכנית" או "תכנית זו").

הטכנית מהוות שנייה לתמא/13 – תכנית מתאר ארצית חוף הים התיכון (להלן: "התכנית העיקרית").

2. מסמכי התכנית

תכנית זו כוללת את המסמכים הבאים:

- דפי הוראות בכתב 19 עמודים (להלן: "הוראות התכנית")
- דפי הנחיות תכנון למתחמים חופיים בכתב 16 עמודים (להלן: "הנחיות למתחמים")
- תשריטי התכנית הכלולים:
- תשריט יודי קרקע בקנ"מ 1:10,000 (להלן: "התשריט") ב- 9 גליונות.
- תשריט מתחמי תכנון בקנ"מ 1:10,000 (להלן: "תשריט המתחמים") ב- 3 גליונות.

הוראות התכנית והתשरיטים המנוים והנחיות למתחמים הינם מחייבים ויקראו כמקרה אחת.

במקרה של סתירה בין הוראות התכנית לבין התשריטים, תגברנה הוראות התכנית על התשריטים.

במקרה של סתירה בין תשריט יודי הקרקע לבין תשריט המתחמים, יגבר תשריט יודי הקרקע.

3. תחולת התכנית וגבולותיה

תכנית זו תחול על השטח המתווך בקו כחול רציף בתשריט ("גבול התכנית"), הכלל את רצועת החוף במחוז תל אביב בשטח הרשותות בת'-יס, תל אביב והרצליה, כולל רצועת המשברים במימי החופין.

תחום פארק החוף הגובל ברצועת המשברים במימי החופין ישתנו מעט לעת, על פי המיקום בפועל של קו המים.

- 4. מטרות התכנית**
- 4.1 תיקון התכנית העיקרית.
 - 4.2 יצירה מערכות תכניות משולבת חוף-ים.
 - 4.3 שמירה על אפשרות שימוש הציבור בחוף והגניות אליו, לשימושים עירוניים ובכלם נופש, תיירות, ספורטימי ותרבות הפנאי.
 - 4.4 תכנון מבוקר של חזית הבנייה הפונה לחוף, הכוונת פיתוח מוטה ציבור וቢוקה לחוף, מיתון פגעה נופית ואקלימית ומינעת מטרדים.
 - 4.5 הגנה על ערבי טבע, נוף מורשת ואתרי עתיקות לאורך החוף.
 - 4.6 מתן כלים תכניים, שיאפשרו יישום מטרות ועקרונות התכנית.
- 5. יחס לתוכניות אחרות**
- 5.1 גבולותיהם המדויקים של יעדיו הקרקע בשטחים הכלולים בתכנית זו יקבעו בתכנית מתאר מקומית.
 - 5.2 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית העיקרית. בכל מקרה של סתירה בין התכנית העיקרית, על תיקונית, ובין תכנית זו, יגבר האמור בתכנית זו.
 - 5.3 הוראות סעיף 12 בתכנית העיקרית יחולו בתחום עליו חלות הנחיות לעיצוב אורבני. הוועדה המחויזת תהיה רשאית לפטור מחייבת הגשת התסקיר.
- 6. שימוש חורג**
- תכניות שאושרו עבר אישור תכנית זו, יעדדו בתקפן, אלא אם כן אמר מפורשות אחרת בתכנית זו. שימוש שהיה קיים עדין ביום תחילתה של תכנית זו ואני תואם אותה, יראו אותו כשימוש חורג שהותר.
- 7. רמת דיק**
- סטיות הנובעות מקנה המדידה של תכנית זו שאינו מאפשר דיק מירבי, הן מבחינות האיתור, הן מבחינת גודל השטח, והן סטיות הנובעות מהתנאים הטופוגרפיים של השטח, תהינה מותרונות ואין לראות בהן חריגה מתכנית זו.
- שטחים המצויים בסמוך לים, ואשר מושפעים ממשינויים בקו המים, שימושם יהיה השימוש הגובל ממזרח.

פרק ב' - הגדרות

בתכנית זו, יהיה לכל מונח שלא הוגדר בה, המשמעות שיש לו בתכנית העיקרית. מונח שלא הוגדר בתכנית העיקרית תהא נודעת לו המשמעות שיש לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, והוא כשיין כוונה אחרת משתמעת.

הגדרות: ביאור מונחים בתשייט ובהוראות התכנית:

המצוק החופי

רכס מצוקי של סלעים כורכר, המצויה בגובה משתנה בסמוך לחוף הים.

אתר מוגן

אזור שכטולים בו ערכיים או רבנים בעלי חשיבות הרואה לשימור והגנה והחייבים פיתוח מבוקר.

בית מלאו

מקום אכסון שעיסוקו הבלדי לספק או להציג לספק בתמורה, שירותו lineage לאורחים עברים ושבים, לפרקי זמן קבועים, וכיול שיפיק שירותים נלוים, שהוא כולל 11 יחידות אירות או יותר וכן שטחים ציבוריים.

תכנית מקומית – לרבות תכנית מפורטת.

פרק ג' – תכליות וחווארות התכנית

1. פארק החוף (כולל את השטחים המסומנים בתשריט בצהוב ובירוק) אזור פתוח לציבור לאורך החוף. כולל בדרך כלל שתי רצועות אורךיות: חוף הים ועורף החוף, כמפורט בהמשך.

גבולו המזרחי של פארק החוף חופף, בדרך כלל, קו איסור בנייה (מסומן בתשריט בקו יירוק), למעט בנייה המותרת מתוקף תכנית זו. במקומות בהם קו איסור הבנייה אינו חופף את גבולו המזרחי של פארק החוף – יחשבו שטחי הבניים כפארק שאיננו ציבורי ויחולו עליהם מגבלות בנייה וחווארות הפיתוח של תכנית זו. קו איסור הבנייה אינו פוגע בבנייה הקיימת בעת אישורה של תכנית זו.

הנחיות וחווארות כלויות לפארק החוף (לשתי הרצועות: חוף הים ועורף החוף)

1.1. בתכנית מקומית, ניתן לשנות את גבולו המזרחי בלבד של פארק החוף, ככל שהוא מתקבש, לצורך התאמה לתנאי השטח ולאילוצי תכנון מקומיים אם התקיימו כל אלה:

1.1.1. רוחבו של עורף החוף בתכנית זו עולה על 120 מ', ובתנאי שרוחב פארק החוף לא יקטן ביוטר מ – 20% מהרוחב המסומן בתשריט.

1.1.2. שטחו הכללי של עורף החוף בכל מתחם לא יהיה משתחוו על פי תשריט תכנית זו.

1.2. לא ניתן היתר, לרבות היתר לפיתוח שטח בתחום פארק החוף, אלא אם אושרה תכנית כוללת למתנים כאמור בסעיף 8 (להלן "מתנים לתכנית") ותכנית מפורטת לאזור הפיתוח המוצע, מכוחה ניתן על פי חוק להוציאיה היתר.

על אף האמור לעיל, רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית החלה על חלק מהמתנים, אם התכנית כוללת פיתוח שטח והמבנים היחידים שנינעו להקים על פי אותה תכנית הינם מבנים הדורשים מיישרין לשימוש בשטח חוף רחצת, ובבלבד שתכנית כאמור תכלול את כל קטע פארק החוף הכלול במתחם.

1.3. כל תכנית בפארק החוף תכלול את כל שטח פארק החוף ותכלול תכנית בניוי, פיתוח ועיצוב נופי, שתהיה חלק ממנו.

1.4. שטח הפארק יהיה פתוח לציבור ויאפשר מעבר חופשי ורצוף.

לא תותר בניית גדר למעט גידור עונתי/בלתי קבוע בחוף הים, לצורך יצירת חופים נפרדים לנשים ונברים, או גידור המתחייב מטעמי בטיחות ובטחון, ובלבד שיובטח מעבר חופשי ראוי ורצוף לאורך החוף הים.

לא תאושר תכנית לדרך בתחום פארק החוף. 1.5
למרות האמור לעיל, ניתן להציג גישה לרכיב חירות ותפועל חיוני בלבד, אל מוקדי שירות חוף ומוקדי פיתוח שיקמו על פי תכנית זו, ובלבד שתשתלב בתכנית עיצוב ופיתוח נופי כוללת למתחם.

לא תאושר תכנית ולא יוצאה יותר לשטח חניה בתחום פארק החוף. 1.6
למרות האמור לעיל, תותר חניה זמנית לתקופת בגיןים לפרק זמן קצר, אשר יקבע על ידי הוועדה המחווזית, ועד אשר תוכן תכנית חדשה, במקומות בו הותר להשתמש בשטח כחניה במסגרת תכנית מפורשת אשר אושרה ערבית אישורה של תכנית זו, לפחות בחוף הים. כמו כן, תותר חניה בעורף פארק החוף במקרים בהם הותרה בהנחיות התכנון למתחמים הקמת חניה תת-קרקעית והוגדרו התנאים להקמתה, ובתנאי שתוכן תכנית כוללת לכל המתחמים, המראה את המתחם במצב פיתוח מרבי.
במקרים מיוחדים, בקטעי פארק חוף רחוב במילוי, תותר חניה עליה מוגבלת זמנית בעורף פארק החוף במקומות ובתנאים המפורטים בהנחיות התכנון למתחמים.
בבואה לדzon בתכנית למתחם, תבחן הוועדה המחווזית את הצורך ותעודד הקמת חניה לבאי ומשתמשי החוף בתת-הקרקע של רצועת המבנים הגובלות בפאRK החוף.
חניה כאמור תכלול פתרונות לאנשים בעלי מוגבלות.

לא תאושר תכנית ולא יוצאה יותר לשטח חניה בתחום פארק החוף. 1.6
למרות האמור לעיל, תותר הקמת חניה במקרים הבאים ו בהתאם להנחיות שללן:

א. במקומות בו הותר להשתמש בשטח כחניה במסגרת תכנית מפורשת אשר אושרה ערבית אישורה של תכנית זו, לפחות בחוף הים, תותר הקמת חניה בהתאם לתכנית המאושרת.

ב. בעורף פארק החוף, במקרים בהם הותרה בהנחיות התכנון למתחמים הקמת חניה תת-קרקעית והוגדרו התנאים להקמתה, תותר הקמת חניה כאמור, ובתנאי שתוכן תכנית כוללת למתחם, המראה את המתחם במצב פיתוח מרבי.

ג. במקומות מיוחדים, תותר הקמת חניה עילית זמנית, לתקופת
בינויים ולפרק זמן קצר, אשר יקבע על ידי הוועדה המחווזית, ועד
אשר תוכן תכנית חדשה בהתאם להוראות תכנית זו.
בבואה לדון בתכנית למתחם, תבחן הוועדה המחווזית את הצורך בהקמת
חניה ותעודד את הקמתה לבאי ומשתמשי החוף בתת-הקרקע של רצעת
המבנים הגובלות בארכ' החוף.
חניה כאמור תכלול פתרונות לאנשים בעלי מוגבלות.

1.7 תותר הנקת דרך נגישה לנכים ומקום חניה מוסדר לנכים בהיקף מוגבל
בכשליש מוקדי שירות החוף בכל רשות מקומית, ובתנאי שיתקיים כל
התנאים המדרשים בסעיף 1.6 לעיל ובתנאי שישולבו בתכנית פיתוח ויעצב
כל קטע החוף שבמתחם התכנון.

עורף החוף
שטח עורף החוף כולל שטחים פתוחים, גנים לאומיים, מוקדי פיתוח, צירים
ירוקים, בתים עליינים קיימים, מעגנים ונמלים דיג, אתרים עתיקים ואטריות מוגנים/
ארקיאולוגיים, לשימור לדורות, ומיעד לבילוי בשטחים פתוחים ליד הים. ניתן
לייעד בו שטחים כמפורט להלן:

2.1 **שטח פתוח** (מסומן בתשריט בצבע ירוק)
בשטח המיעד בתכנית זו לשטח פתוח יותר השימושים הבאים: נטיעות
וгинון, פינות ישיבה וסוכות צל, צירי הליכה ומסלול אופניים, נקודות
צפייה.

2.2 **גן לאומי** (תחום בתשריט בקו ירוק עבה)
בשטח המיעד בתכנית זו לגן לאומי יחולו הוראות תמא/8, ויובטח מעבר
חופשי ורפואי לציבור אל חוף הים ולארכו.

2.3 **مוקד פיתוח** (מסומן בתשריט בכוכבית בחוללה)
מוקד פיתוח גדול ובינוני בעורף החוף מיעד לבילוי יומי בעורף החוף וכן
להתир בו את השימושים הבאים, בהתאם להנחיות המפורטות להלן:

- 2.3.1 בתכנית מקומית ניתן להתריר במקד פיתוח את השימושים הבאים: בילוי ובידור, שירותי הסעדה ומסחר מוטה בילוי וכן ניתן להתריר בהם את השימושים המותרים במקד שירות חוף.
- 2.3.2 התכנית המתחממת תקבע את מיקומו המדויק וגבולותיו של מוקד הפיתוח המשוען בתחוםה, תוך שטירה על רצף בניו ומוקד.
- 2.3.3 בתכנון מוקד פיתוח יושם דגש על התייחסות תכנונית ונופית כוללת ובדגש על חזית המוקד הפונה אל חוף הים והשתלבותו בפרק החוף.
- 2.3.4 בתכנית מקומית למקד פיתוח, השטחים הבנויים ימוקמו, ככל האפשר, בצמוד לגבול המזרחי של פרק החוף וישמר מרחק של 100 מטר מקו החוף.
- 2.3.5 יותר הקמת חנייה תת-קרקעית בשיטת מוקד הפיתוח וסבבתו הקרובה, וב惟ב שבחניה שבתחים המזוק החופי ישמר המרחק הנדרש מקופה המזוק, שהגימות לחניה ישתלו בתכנית עיצוב נופי של פרק החוף ושלא תהיה פגעה באתר טבע, נוף וארכיאולוגית.
- 2.3.6 השטח המועד למסחר במקד פיתוח לא יעלה על 30% מכלל השטח המותר בו לבניה.
- 2.3.7 מוקד פיתוח גדול – היקף הבניה הכללי שיוטר במקד פיתוח גדול לא יעלה על 3,000 מ"ר, תכשיט עד 2000 מ"ר וגובה המבנים לא יעלה על 9 מטר מפני הקרקע הטבעיים.
- 2.3.8 מוקד פיתוח בינוני – היקף הבניה הכללי שיוטר במקד פיתוח בינוני לא יעלה על 1500 מ"ר, תכשיט עד 1000 מ"ר וגובה המבנים לא יעלה על 9 מטר מפני הקרקע הטבעיים.

2.4 צירים יוקים – מטרופוליני, עירוני ראשי, עירוני שני (מוסמנים בתשריט בעיגולים יוקים)

על השטחים המועדים בתכנית לצירים יוקים – מטרופוליני, עירוני ראשי ועירוני שני – שמטורנים לקשור בין השטח העירוני ופרק החוף, יהולו ההוראות הבאות:

- 2.4.1 שימושים שייתרו בצירים היירוקים: שטח ציבורי פתוח, מעבר להולכי רגל ולרוכבי אופניים. ניתן להתיר בתכנית בתחום גם גינון, ספסלים, מתקני הצללה, מתקני משחק וספורט וצדומה.
- 2.4.2 תכנית מקומית שכוללת ציר יירוק, המהווה המשך לציר יירוק שאושר בתכנית גובלות, תבטיח רצף תכנוני ותפוצלי בין הצירים.
- 2.4.3 ציר יירוק, יכול שיתוכן במשולב עם דרך, ובלבד שישמר רוחב השטח היירוק כמופורט בסעיף 2.4.4 להלן, וזאת בנוסף לרוחב הדרק, כולל המדרכוות.
- 2.4.4 בתכנית למתחים יקבעו מיקומים המדויק ורוחבם של הצירים היירוקים, ובכל מקרה לא יפתח רוחבם או מספרם מהמידות שלחלו:
- א. רוחבו של השטח היירוק בציר מטרופוליני, המסומן בתשريع בשתי שורות עיגולים יירוקים, לא יפתח מ- 80 מ', לא כולל רצועת הדרק, אלא אם נאמר אחרת בתכנית זו.
- ב. רוחבו של השטח היירוק בציר עירוני ראשי, המסומן בתשريع בעיגולים יירוקים גדולים, לא יפתח מ- 20 מ', לא כולל רצועת הדרק. הוועדה המחויזת תהיה רשאית לצמצם רוחב זה או לפצל את רוחב השטח היירוק לשני אזוריים, באם שוכנעה שלא ניתן לקיים את מלא רוחב הציר או שלא ניתן לקיימו ברצף כאמור, בלבד שרוחב השטח היירוק בציר לא יפתח מ- 12 וזאת תוך שמירה על מבט פתוח לים ונגישות ראוייה לחוף הים.
- ג. רוחבו של השטח היירוק בציר עירוני שני, המסומן בתשريع בעיגולים יירוקים קטנים, לא יפתח מ- 12 מ', לא כולל רצועת הדרק. במקומות בהם מסומן הציר המשני בשיטה עירוני בניו העובר התחדשות ובינוי נוסף, ואשר קיימות בו מגבלות המונעות הקצתה הרוחב הניל', ניתן באישור הוועדה המחויזת קבוע רוחב צר יותר ולא פחות מ- 5 מ'. רוחב ציר עירוני שני באזוריים עירוניים בניויים ישמר על מבט פתוח לים ותובטח ממנו נגישות ראוייה לחוף הים.

המצוק החופי 2.5

המצוק החופי בתכנית זו הינו כל מקום אשר בו קיים רכס כורכר טבעי
לאורך החוף וועל פי תכנית מדידה קיים בו הפרש גובה מעל ל-5 מטר
בעורף רצועת החול.

לא תאשר תכנית חילה על המזוק החופי, כלו או חלקו, אלא אם היא מבטיחה שמירה על הפרשי הגובה הקיימים טרם אישורה, בין גג המזוק לביןISON, ומתייחסת לשמירה על תזרות המזוק הקיימת

2.6 מצוק חופי לשימור ולהגנה (משמעותו בתכנית בקו-מקטע סכמטי בצעיר ירוק כהה) לא תאשר תכנית, החלה על המצוק החופי לשימור ולהגנה, כולו או חלקו, אלא רחובאים הקיימים:

2.6.1 התכנית מבטיחה שמיירה על הפרשי הגובה הקיימים טרם אישורה, בין גג המזוק לבסיסו ומתייחסת לשמיירה על תצורת המזוק סבירותה.

2.6.2 התכנית כוללת הוראות בדבר ניקוז נגר עלי ותבטחת זרימתו לכיוון מזרח למניינות פגיעה ביציבות המזוק.

2.6.3 התכנית כוללת מסמך הגנה על המזוקן, כולל בדיקה של הצורך בעבודות להבטחת יציבות המזוקן וקביעת הוראות בדבר סוג האמצעים (אמצעים רכיבים ככל האפשר), אופן ביצוע עבודות אלה והשלכות על אזורים ושימושי קרקע שכנים, ככל שנדרשו כתוצאה מהבדיקה, התיאירוסות כוללת לאוטן ביצוע עבודות פיתוח, גינון והשקייה בתהום המזוקן ומתקנים לאישורם

2.6.4 התכנית מבטיחה השתלבות בנוף ובסביבה, כוללת הנחיות להתיוויות ירידות מראש המזוקן לחוף הים והנחיות לשמרות ערכיו הטבעי, הנוף והארקיאולוגיה.

2.6.5 לא תאשר תכנית מקומית המותרה בניה, לרבות חניה לת-
קרקעיות, בתחום 50 מטר משפט המזוק העליונה, מלבד פיתוח
שאין בו כדי לפגוע ביציבות המזוק. ניתן להתיר עבודות פיתוח
להצלה המזוק גם בקצתו, באס הוכח כי הין הכרחיות למניעת
פרישת המזוק וחתפונרתו

2.6.6 אין בהוראה זו כדי לגרוע מהוראות סעיף 12 לתכנית העיקרית, למעט הוראה הנוגעת למרקח בנייה של 100 מטר.

- 2.7 טיילת חוף ו/או טיילת מצוק** (מסומנת בתכנית בקו מקווקו יורך)
 טיילת חוף ו/או טיילת מצוק מיועדת להולכי רגל ולרוכבי אופניים. התכנית, ה清华 על שטח בו סומנה בתכנית זו טיילת, תבטיח את רציפות הטיילת וחיבוריותה למתחמים הגובלים, ותקיים את התנאים הבאים:
- 2.7.1 הטיילת תמוקם בתחום פארק החוף, ותבטיח רוחב רוחב חוף פנוי ממערב לטיילת, המאפשר בילוי ושהייה בחופי הרחצה.
 - 2.7.2 במקומות בהם רוחב רצעת חוף הים אינו מאפשר הקמת טיילת חוף, תמוקם הטיילת בתחום פארק החוף, בתחום השטח הפתוח שבעורף החוף, בהתאם לסעיף 2.7.4.
 - 2.7.3 באזוריים בהם יוכח לעדדה המחויזית, כי לא ניתן מקום את טиילת החוף בתחום פארק החוף בתנאים הקבועים בסעיפים 2.7.4, 2.7.1, תקבע העדדה המחויזית את סוג האמצעים ורוחב המעבר הפתוח, בהתאם לתנאי השטח ולהנחיות למתחמים.
 - 2.7.4 רוחב הטיילת הפנוי למעבר להולכי רגל, לא כולל מסלול לרוכבי אופניים, לא יפחות מ- 8 מ'.
 - 2.7.5 למרות האמור לעיל, במקריםות בהם הוכת לעדדה המחויזית כי לא ניתן לשמור על הרוחב הנדרש, תוכל העדדה לאשר רוחב צר יותר, אולם לא פחות מ-5 מ', לא כולל נתיבים לרוכבי אופניים.
 - 2.7.6 טיילת חוף ו/או מצוק יכול שתכלול ריצוף, רחבות ופינות ישיבה ואמצעי הצלה, ובלבן ישמר רוחב המעבר הפנוי להולכי רגל כאמור לעיל.
 - 2.7.7 במקומות המסומנים בתשritis, תכלול הטיילת תוואי כפול: בסמוך לקו המים ובעורף המרוחק יותר.

- 3. חוף הים** (מסומן בתשritis בצבע צהוב)
- השטחים המסומנים כחוף הים נועד לשתיית מתרחצים ונופשים בחוף ולהקמת מתקנים שיאפשרו פעילויות הנלוות לכך, כמפורט להלן:
- 3.1 הקמת סככות צל, מגדל מציל וטיילת חוף להולכי רגל על פי המיקום שיקבע בתכנית מפורטת שתוכן לפי סעיף 2.7 לעיל.
 - 3.2 מוקד שירותי חוף, אשר יוקם בהתאם לתוכנית למתחם, ימוקם בגבול שבין חוף הים ובין עירף החוף, ויכלול את שירותי החוף הנדרשים לתפעלו.

התקין של חוף הרחצה: שירותים סניטריים, מקלחות, מלחות, תנחת עזרה ראשונה, הסעה ובמידת הצורך - מוקד שיטור ופיקוח.

3.3 השטח הבניי בכל מוקד לא יעלה על 250 מ"ר הכוללים מבנים שהוקמו טרם אישורה של תכנית זו, וגובה המבנים במוקד לא יעלה על 5 מ'. המרחק בין מוקד לשינויו לא יהיה מ- 500 מ' בממוצע, המודדים מגבולות המוקדים כפי שייקבעו בתכנית למתחים. ניתן לסתות ממרחק זה, ובתנאי שטן המוקדים של רשות מקומית לא יעלה על המציג בקטעי החוף בתשريع המתחלמים.

3.4 לא ניתן יותר להקמת מוקד שירותי חוף, אלא אם מוקד זה כולל את כל השירותים הנדרשים לתפעולו התקין של חוף הרחצה כאמור, ויכול שלא כולל שירותי הסעה. היקף השירותי ההסעה לא יעלה על 50% משטח המבנה.

3.5 לモקד שירותי חוף, אשר קיים כדין בעת אישורה של תכנית זו, ואין כולל שירותי חוף כאמור בסעיף 3.4, לא ניתן יותר לשינויים במבנה, אלא אם הובתו שירותי החוף בהיקף הנדרש ובמסגרת השיטה הבניי הקיים.

.4

תחום הנחיות עיצוב אורבני (מסומן בתשריט בקו חום מרוסק)

תכנית למתחם תחוייב בהגש תכנית בניו ועיצוב אדריכלי לקטוע הבינוי ממזרח لكו המים ועד لكו זה, אשר תבטיח שמירה על עקרונות עיצוב משותפים ומונעת חזיות בניו רציפה הפונה אל החוף.

.5

תחום רצועת המשברים במימי החופין (מסומן בתשריט בכחול בהיר)

השטח המוגדר כתחום רצועת המשברים במימי החופין כולל את תחום המים עד לעומק 10 מטר. בתחום זה תותר פעילות של נופש, רחצה בים, שיט, דיג וספורט ימי. יותרו עבודות ואמצעים לשיקום המזוק, באם תוכח נחיותם. לא תופקד תכנית בתחום רצועת המשברים, אלא אם מתקיימים בה התנאים הבאים :

5.1 תכנית הכוללת שטח ים, כולל גם את שטח המתחם הגובל בו. באישור הוועדה המחויזת, ניתן יהיה לצמצם את גבולות השטח היבשתי הנכלל בתכנית זו.

5.2

לא תותר כל בניה בתחום רצועת המשברים במימי חופין.

5.3

למרות האמור לעיל, רשאית הוועדה המחויזת, באם שוכנעה בנסיבות הפיתוח בתחום הרצואה, להתיר בניה קלה בלבד, מסווג מזחים וגורדי מעבר להולכי רגל ואמצעים לשיקום חופי רחצה לפי סעיף 6 להלן. תכנית לבנייה מסווג זה תותנה בהכנות ותקיר השפעה על הסביבה ובסקר אטרי עתיקות תת-ימיים.

במידה ונמצא, כי בנייה מסווג זה עלולה לפגוע במאזן הסעת החולות, כולל הוראות לשיקום הפגיעה ובמידת הצורך הוראות להחזרת החול לאזור שנפגע, לרבות הוראות בדבר מוצאת החול להחזרה.

5.4

בתוך רצועת המשברים ניתן לבצע פעולות חפירה תת-ימית, להעמקה ולהחזקה נמלים ומעגנים ולתחזקה של נתיבי שיט בלבד, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ורשות העתיקות. לא תותרנה עבודות כאמור, אלא אם הובטח, כי חול שהוצאה מקרקעית הים ישמש לשיקום של חופים או להרחבותם.

.6

תחום לשיקום חוף הים (מסומן בתכנית בקר-מיקטע סכמטי כחול כהה)

הוועדה המחויזת באישורה של המועצה הארץ מוסמכת להתיר בתוכנית הרחבת חוף לצורך שיקומו. תכנית כאמור, כולל את כל רוחב חוף הים ואת רצועת המים הטמוכה.

תכנית זו יכולה לכלול אמצעים לשיקום החוף, לרבות הזנת חול מלאכותית וצדומה.

לא תופק תכנית לשיקום חוף, אלא אם נערך לנבייה תסקיר השפעה על הסביבה ונכללה בה תכנית ניטור.

7. מעגנת נופש ספורט וDIG (משמעות בתכנית בראשת כחולה)

תכנית מפורטת תקבע את רוחב קדמת המעוגנה ועורף המעוגנה, ובתנאי שקדמת המעוגנה לא יפחת מ- 50 מטר ותשמרנה בו כל התנויות המפורטות להלן, אלא אם מצוין אחרת בהנחיות התבונן למתחמים :

7.1 בתחומי המים הכלוא במעוגנה ובתחום המזוחים והרציפים, יותרו השימושים הבאים : מתקנים לעגינת סירות נופש, ספורט ימי וDIG, עזרו ניוט וمتקנים נדרשים לתפעול המעוגנה.

7.2 בקדמת המעוגנה - תחום השטח היבשתי הצמוד לקו המים לא כולל מזוחים ורציפים - יותרו השימושים הבאים :

7.2.1 חרוצעה הצמודה למים ברוחב של 20 מ' תיוותר בשטח פתוח, ויובטה מעבר רציף לציבור וחיבוריות לטיללת החוף. בתחום השטח הבניי הצמוד לשטח הפתוח בקדמת המעוגנה יותרו השימושים הבאים : מזרדי מעוגנה, תחנת מכס ומשטרת גבולות באס יידרש, שירותים טיפול ותיקון לשירות, תחנת תדלק לסירות, תחנת מניעת זיהום-ים, וכן כל שירותים נוספים הנדרש לתפעול המעוגנה, שירותים למשתמשים, מועדוני משתמשים, ספורט ימי, חינוך ימי ותנתן עזרה ראשונה. כן יותרו שירותים הסעדה ומסחר בזיקה לפעולות המעוגנה.

7.2.2 התכסיית הבנייה בשטח זה לא עלתה על 30% משטח קדמת המעוגנה. יתרת שטחה של קדמת המעוגנה תהיה פתוחה למעבר הציבור.

7.3 בעורף המעוגנה - יתרת השטח היבשתי - יותרו השימושים לנופש, בילוי, ספורט ימי, בידור, בתים-מלון ושירותי מסחר הקשורים לפעלויות המעוגנה, ובתנאי שההתכסיית הכוללת לא עלתה על 30% משטח זה ויתר השטח יהיה פתוח לציבור.

7.4 בכל מעוגנה יוקצה שטח לחינוך ימי, ובכלל זה שטח לעגינה ושטח תפעול. השטח לחינוך ימי לא יפחת מ- 5% משך מקומות העגינה. לא תופק

		תכנית הקובעת שטח כאמור, אלא לאחר שניתנה למנהל הספנות הזדמנות להעיר את העורתו לעניין זה.
7.5		גובה המבנים בשורה הראשונה הפונה לקו המים לא יעלה על 9 מ'.
7.6		התכנית תכלול הוראות שימנוו יצירה של חומות בינוי.
7.7		התכניתabetית נגישות להולכי רגל ולרוכבי אופניים משטח היישוב הגובל בהקדמת המעוגנה, למעט אל שטח המיםשה.
7.8		התכניתティיעד שטחים לדרכי גישה לרכב שירות, תפעול וחירום ורכב נכים אל חלק משטח המעוגנה ואל השטח התפעולי שלה.
7.9		תנינה בתחום המעוגנה תונטר בתת הקרקע בלבד.
7.10		תחום בחינת היטכנות הרחבת מעוגנה – (מסומן בתשריט בקוווקוו כחול) – ניתן בתכנית, באישור המועצה הארצית, להרחיב את שטח המעוגנה. תכנית כאמור, תכלול גם את חלקה היבשתי של המעוגנה, ויחולו עלייה הוראות סעיף זה. לא תופקד תכנית להרחבת מעוגנה, אלא אם נערך לגבייה תסקירות השפעה על הסביבה ונכללה בה תכנית ניטור.
8.	מתחם לתכנון (תחום בתשריט בקוו אדום)	
8.1		לא תואשר תכנית לשטח שנקבע בתשריט כמתחם לתכנון, אלא אם היא כוללת על המתחם בשלמותו. למורות האמור לעיל, רשותה הוועדה המחויזית להחליט על חלוקה ל- 2-3 תת-מתחמים, אלא אם נכתב אחרת בהוראות המתחמים. במקרה, החלוקה תהיה חלוקה ניצבת לחוף בלבד, הכוללת בכל תת-מתחם את תחום המים, פארק החוף והתחום הבניי ממזרח לפארק החוף.
8.2		באישור הוועדה המחויזית, ניתן להתאים גבולות מתחמים לתכנון, לצורך התאמה לקנה מידה ולצורך חלוקה למגרשים.
8.3		הועודה המחויזית תהיה רשאית לעורך שינויים מינוריים בלבד בגבולות המתחמים ובחלוקתם לחת-מתחמים, בתנאי שיוכת כי הדבר יתרום לימוש עקרונות התכנית ויקדם את מימושה. שינויים אלו ילו בהחלטה מנומקת של הוועדה המחויזית.
8.4		תכנית למתחם כולל:
8.4.1		8.4.1 הוראות המבטיחות את מימוש היעדים בשטחי פארק החוף והאזורים הירוקים הנכללים במתחם.

8.4.2 התוויות מערך תנועה, לרבות כבישים, חניה, צירי הולכי רגל ורוכבי אופניים, על פי תכנית זו.

8.4.3 הוראות ביןוי ועיצוב לכל המתחם.

8.4.4 תכנית זו תשמור על עקרונות הבאים:

א. פרישת הבינוי, נפח וגובה המבנים, באופן שיבטיח שמירה של מבטים מהדופן המזרחית - עורף הבינוי במתחם – אל פארק החוף והים, ככל הניתן במוגבלות הטופוגרפיה, ומונעת חזית בנזיה רציפה, שהוסמת את המבט לחוף הים/ למערב.

ב. הבטחת מעבר פתוח ורציף לציבור בחזית הבינוי הפונה לים. עד כמה שניתן, יהיה המעבר מקורה (קולונדה) וישמרו בו עקרונות עיצוב משותפים.

ג. במפלס הקרקע בחזית הבינוי הפונה לים, יותרו שימושים לשירותי הציבור בלבד כגון: הסעדה, בילוי ומסחר.

ד. התאמת נפח הבינוי למרקם הבינויקיים באזורי המבונים.

ה. עיצוב נופי לבינוי ולפיזור בשטחי פארק החוף ובΚΤΕΑ החוף והמצוק, כולל הטילות בעורף העירוני הצמוד, והבטחת כללי עיצוב משותפים לתתי-המתחמים השונים.

8.5 באישור הוועדה המחווזת, ניתן להכין תכנית ביןוי ועיצוב כאמור, לקטעה פארק החוף במתחם ולרכזת הבינוי הגובל במורה הפארק בלבד, ועד תחום הנחיות עיצוב אורבני, כמסומן בתשריט.

8.6 הוראות סעיף זה לא יחולו על תכנית המשנה תכנית שאושרה לפי סעיף זה, וב└ך ישמרו בה עקרונות התכנית למתחם.

9. מתחם לתכנון עקרוני (תחומי בתשריט בקו סגול)

בשתי מתחם לתכנון עקרוני לא תאושר תכנית, אלא אם אישרה הוועדה המחווזת תכנית עקרוני למתחם בשלמותו, שיכלול את הנושאים הבאים:

9.1 פירוט ייעודי קרקע במתחם, באופן המבטיח מימוש עקרונות תכנית זו.

9.2 התוויות מערך תנועה, לרבות הכבישים והחניה, צירי הולכי רגל ורוכבי האופניים, על פי תכנית זו.

9.3 עקרונות לבינוי ועיצוב חזית הבינוי הפונה לים ולפארק, ופרישה עקרונית של הבינוי, לרבות התייחסות לנפח, גובה הבניה ועיצובה, לעיצוב היפות

הנופי במתחם, להבטחת המעבר הפתוח והרציף לציבור בחזיות הפונהليس
ולשמירת המבטים הפתוחים מעורף הבינוי במתחם אל פארק החוף והים,
בתוחם המסומן בתשייט מהקו המיצין תחום הנחיות עיצוב אורבני ועד
קו המים.

9.4 באם מצאה הוועדה המחויזית לנכון, תהיה רשאית להתאים את גבולות
המתחמים לתוכנו עקרוני, בשינויים קלים למועד בתכנית, ובלבד שלא
ישארו שטחים מחוץ לגבולות המתחמים.

9.5 הוראות סעיף זה לא יחולו על תכנית המשנה תכנית שאושרה לפי סעיף זה,
ובלבד שישמרו בה עקרונות התכנית למתחם.

10. **שטח לתכנון מיוחד** (מסומן בתשייט באפור בהיר)
בשטח לתכנון מיוחד ניתן להתרIOR עירוב שימושים של מגורים, בתים-מלון, תיירות,
נופש ובירור, מסחר ומשרדים, בכפוף לאמור בהנויות למתחמים.

11. **שטח ישוב** (מסומן בתשייט בעכע חום)
השימושים המותרים בשטח ישוב יקבעו בתכנית מקומית או מחויזית.

12. **אזור מגורים משולב מלונות** (מסומן בתשייט בעכע אדום)
12.1 בשטח המופיע בתכנית זו לאזור מגורים משולב מלונות יותרו שימושים
למלונות, למגורים ולשימושים הנלוויים להם.

12.2 תכנית למתחם, הכוללת אזור מגורים משולב מלונות, תיעד לפחות 30%
משטח הקרקע המסומן בתשייט כאזור מגורים משולב מלונות לבניית
בתים מלון, ולשירותים נלווים.

12.3 שינוי יעודם של שטחים, שייעודו בתכנית מאושרת לבתי מלון, יחייב
הקצת שטח זהה לבתי מלון במקום אחר באותו מתחם.

12.4 הוועדה המחויזית, בボאה לדון בתכנית למתחם הכוללת אזור מגורים משולב
מלונות, תשקל את הצורך ותעדד חניה לבאי ומשתמשי החוף בתוחם
המלונות, מעל לצרכי המלונות והמסחר, או בהתאם למפורט בהוראות
למתחם.

13. אזור מלונות (מסומן בתשריט באכע כתום)

13.1 בשטח חמיין בתכנית זו לאזור מלונות יותרו השימושים הבאים: בניין מלון בתוספת הסעה, בילוי, בידור ומשחר בויקח לתירוע.

13.2 הוועדה המחויזת, בבואה לדzon בתכנית למתחם הכלל אזור מלונות, תשקל את הצורך ותעודד חניה לבאי ומשתמשי החוף בתחום המלונות, מעל לצרכי המלונות והמשחר, או בהתאם למפורט בחוראות למתחם.

13.3 השימוש בשטח המלונות יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התירוע.

14. שמורות טבע ימית (מסומן בתשריט במרקם של מושלים כחולים)

בתהום שמורות טבע ימית יחולו ההוראות הבאות:

14.1 לא תותר כל פגיעה בשטח השמורה ובחוף הצמוד אליה.

14.2 לא תותר כל בניה, לרבות גדרות, בתחום מי הים או החוף הגובל.

14.3 תיאסר כניסה כל שיט ממונעים לתחומי השמורה עד למרחק של 300 מטר מהחוף.

15. אתר מוגן/עתיקות/לשימור לדורות (מסומן בתשריט בכוכביה אדומה)

15.1 תכנית למתחם, הכלול בתוכו סימול אטר מוגן/עתיקות/לשימור לדורות כאמור, תקבע הוראות לשימור והגנה על האתר המצווי בתחום.

15.2 לא תאשר תכנית בתחום, אשר בו כולל אתר מוגן/ארקיאולוגים/לשימור לדורות, אלא אם התכנית תיעוד למטרות שימור, מחקר, חפירות ארכיאולוגיות ולהכשרה לצרכי תיירות. תכנית זו תחייב בתיאום עם רשות העתיקות, ותעריך בהתאם להנחיות למתחמים.

16. אתר עתיקות בתחום הכרזה (תחום בתשריט בקו כתום עבה)

16.1 בשטח זה יחולו הוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978, בנוסף לדבר בסעיף 15.

16.2 לא תוענקנה זכויות בניה במקומות שהם אטר עתיקות, אלא על פי העקרונות של תכנית מתאר זו ורק על פי תכניות מתאר מקומית, שתאושרנה ותתואמנה מראש על ידי רשות העתיקות.

- 16.3 כל עבודה בתחום אטר עתיקות מוכrho תותאם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978.
- 16.4 במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פיקוח ארכיאולוגי ואו חפירות בדיקה ואו חפירות הצלה, יבצעו היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- 16.5 במידה ותתגלו עתיקות, המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, תעשינה על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמור את העתיקות.
- 16.6 היה והעתיקות תצרכה שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתייר שינויים בתכנית הבניה בלבד שלא תתועספה עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות, שימושותן פגעה בקרקע.
- 16.7 אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו, גם לאחר בדיקת חפירה, זאת במידה ותתגלו בשטח עתיקות יהודיות, ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהם, אלא הסכמה עקרונית בלבד.

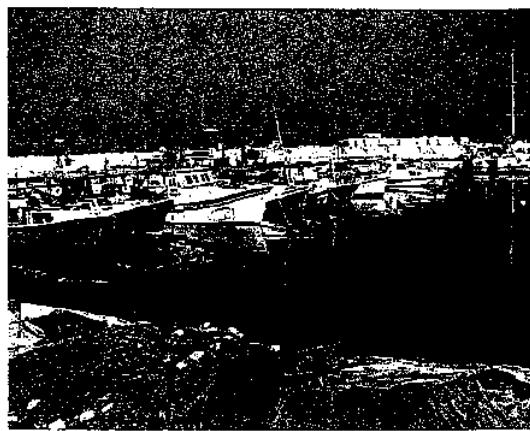


משרד הפנים
מנהל התכנון

**תכנית מתאר ארצית חלקית
לחופים ולמי ים חוף במחוז תל-אביב
מוס' תמא/13 - חוף הים התקיכון
שינוי מוס' 4**

**לדין בעדות המחויזות
אייר תשס"ח מאי 2008**

A2 - הנחיות תכנון למתחמים חופיים



עדנה ורפאל לרמן - אדריכלים ומתכנני ערים
עו"ד שלום דינגר
יעוז משפט
ורדה שפיר
יעוז סביבתי
יגאל אלון 120 ת"א טל" 9959893 פקס' 9960299

מת' 1. דרום בת-ים, שכונה חדשה ופארק החוף, כולל "הר הזבל" – מתחם לתכנון

הנחיות תכנון - יש לתכנן את המתחם כיחידה תכנונית אחת.
פארק החוף וטיילת החוף - יש לתכנן את התחרבות פארק החוף והטיילת אל הטוילט
והחוף הציבורי במתחם התכנון בגובל מצפון ואל הטוילט והחוף מדרום, בתחום ראשון
לאין.

שיקום ויפוי מטרדיים – תכנית למתחם הנדון תכלול פתרונות הנדסיים, סביבתיים
ונופיים ל"הר הזבל" בשלמותו. התכנית תתיחס לסלוק חמטרדים, שיקום אוזור "הר
הobel" ושלבו בסביבה, שיטה לשימוש הציבור במסגרת פארק החוף ובתיום עם
המתחם גובל מצפון. התכנית תכלול הוראות, שתჩיינה ביצוע בפועל של השיקום
בשלבים, תנאי לימוש התכנית, ובתנאי שיבתו פינוי ושיקום מלאים של הרobel.
התכנית תעשה בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

הבניו בתכנית - כל בניו במתחם הנדון, לרבות בניו למגורים, למולנות ולשימושים
אחרים, יותנה בפתרון עיתוי "הרobel" בשלמותו.

מרכז פיתוח בינוני – מקום חלקו המזרחי של פארק החוף, ולא פחות מ- 100 מ' מקו
המים. המוקד ישולב בטוילט החוף ובפארק.

חניה במרקם הפיתוח – תוגדר גישה לרכב שירות ותנינה תחת-קרקעית במרקם הפיתוח,
בחיקף התואם את השימושים ונפח הבניה בפארק החוף, תוך שמירה על מופע המזוק
והפרש הגובה. הגישה להנינה תהיה מתחום הבינוי העירוני בעורף פארק החוף.

איך יירוק משני - בלב שכונת המגורים המתוכננת בעורף הפארק, יותכן שטח ציבורי פתוח,
אשר ישמש כציר לחולמי גל ולוטובי אופניים וכפארק רובי. יש לשמור על קיבורות
והMSCIOT ציר התחילה ויעדו לשימוש הציבור הרחב, באופן שיקשור את השכונה החדשה
ואת פארק החוף.

מרכז שירותים – ניתן להקים 2 מרכזי שירותים חדשים, בהתאם למוכר בתכנית זו.

מת' 2. "הרobel", מלונות ופארק – מתחם לתכנון עירוני

הנחיות תכנון - באישור הוועדה המחוקית, ניתן לחלק את המתחם התכנון לשני מתחמים
משנים בחלוקת ניצבת לחוף, ובתנאי שהמתחם הדורומי יכולול את כל אוזור "הרobel"
שבמתחם זה, ושלל תשתית-מתחם יכול כיר יירוק אחד לפחות.

מלונות - הבינוי בעורף פארק החוף מצפון ל"הרobel" יהיה מיועד למולנות, בהתאם
למסומן. באוזור המלונות הקיימות (שלושת המגרשים הצפוניים בלבד) יהיה רוחב פארק
החוף בהונאות לקו הבניין הקיים ולא פחות מ- 100 מ'. ביטר המגרשים יורחק קו
הבנייה בחזית מגרשי המלונות בהתאם למסומן בתכנית.

שיקום ויפוי מטרדיים – תכנית למתחם הנדון תכלול פתרונות הנדסיים, סביבתיים וnofiyim
לי"הרobel" בשלמותו. התכנית תתיחס לסלוק חמטרדים, שיקום אוזור "הרobel"
ושלבו בסביבה, שיטה לשימוש הציבור במסגרת פארק החוף, ובתיום עם המתחם
הגובל מדרום. התכנית תכלול הוראות, שתჩיינה ביצוע בפועל של השיקום בשלבים,
תנאי לשימוש התכנית, ובתנאי שיבתו פינוי ושיקום מלא של הרobel. התכנית תעשה
בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

חניה - חניה לבאי חוף הים ותונר בתת-הקרקע באוזור הבינוי החדש בלבד, בשיטה ישות
ושטוח למולנות.

ציר יורך עירוני ראשי – כל תכנית במתחם תבטיח את הציר העירוני הראשי להולכי רגל ולרוכבי אופניים ברוחב אשר לא יפחת מ- 20 מ'.

מת. 3. ריביירה תיירותית, מילונאות ופארק חוף – מתחם לתכנון עירוני

הנחיות תכנון – ניתן יהיה, באישור הוועדה המחויזת, לחלק את מתחם התכנון למספר מתחמים, ולא יותר מרבעה, ובתנאי שכל אחד מהקטעים כולל בתחוםו ציר יורך. **טיילת החוף** – יש לשים דגש על תכנון ועיצוב קטיעי טילת החוף הותיקה והחדשה על קטעה השונות באופו רציף והמשכי, ויצירת חיבורות עם צירי הולכי גל ניצבים לחוף. במתחם זה קיים קטיע של טילת החוף המצויה מחוץ לפארק החוף, בשטח ישב. **ציר עירוני משני בגבולו הדромני של המתחם** – לא תאושר תכוית למתחם ללא הבטחת ייעוד קרקע לציר יורך זה בהתאם להוראות תכנית זו.

מת. 4. מרכז בת-ים – מתחם לתכנון

הנחיות תכנון – יש לתכנן את המתחם בשלמותו, תוך הבטחת הייעדים הבאים: יש להבטיח את הפגיעה הוויאלית והפיזית לים ואת הסדרת הירידת המרכזית של בת-ים אל חוף הים. פיתוח ככר/שלוח ציבורי פתוח ללא חניה על פני השטח, וממן אפשרות לחידוש עירוני של המבנים התומכים שטח ציבורי זה. **תכנית בניו ועיצוב אדריכלי** – יש לבדוק את שילוב והתאמת הפיתוח העתידי במתחם לעדי היפות העירוניים באזור. יש לבחון כל בניית עתידית באזור לאור תרומותה והשפעתה על ציר הירידת לחוף והשפעה החזותית על קו החוף. במסגרת תכנית, הכוללת בניו ועיצוב, ניתן יהיה להרחיב את נפח הבניה הקיימים, תוך הגדרת היקף ואופי הבינוי העירוני משני צידי הרחוב, ותוך קביעת צורת המפגש של הציר העירוני עם טילת החוף ויצירת כיכר, חתרבות ופתחה של חבל העירוני הפונה אל חוף הים.

מת. 5. טילת חוף, צפון בת-ים – מתחם לתכנון עירוני

הנחיות תכנון – ניתן יהיה, באישור הוועדה המחויזת, לחלק את מתחם התכנון למספר מתחמים, ולא יותר מרבעה, ובתנאי שכל אחד מהקטעים כולל בתחוםו ציר יורך, כולל ובנוסף למסומן בתשריט. **פארק החוף** – יש לתכנן קטיע חוף זה באופן שיוצר המשכיות ורציפות לפארק החוף ויאפשר מעבר ציבורי חופשי.

מת. 6. צפון בת-ים "גבעת הסיד" – מתחם לתכנון

הנחיות תכנון – המתחם יתוכנן בשלמותו. **טיפול במטרדים** – התכנית תבטיח את פינוי המטרדים והבנייה הבלתי חוקית במתחם, וכן את שיקום אזור מפעל הסיד בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה. לא יותר כל פיתוח נוסף במתחם ללא טיפול וסילוק המטרדים ובנייה הבלתי-רשותיה. **מצוק חופי להגנה ושימור** – יש להבטיח כי פעולות במתחם זה, כולל סילוק מטרדים ובנייה בלתי חוקית, לא תפגעה במופע המצוק וביציבוֹן. **פארק החוף** – יש לתכנן קטיע חוף זה במבט משותף בת-ים תל-אביב, על-מנת ליצור המשכיות ורציפות לפארק החוף בין שתי הערים, ולאחר מכן ציבורי חופשי בינוּן.

טיילת חוף – יש להבטיח את המעבר הפתוח לאורך החוף ואת טילת החוף וחברוותה לקטעים מצפון ומדרום ולציר הירוק העירוני. ציר עירוני ראשי בגבלו הצפוני של המתחם – יש להבטיח במסגרת תכנית זו יעד קרקע לציר י록 זה, בהתאם להוראות תכנית זו.

מת. 7-7א' ת"א-יפו "שיכון הקצינים" אוזר בתי הקברות וחוף עגמי – מתחמים לתכנון עירוני

הנחיות תכנון – שטחי בתי הקברות המוסלמי והנוצרי יכללו כמובלעת בתחום פארק החוף ושארו ביעודם הקיימים.

פארק החוף – יש לתכנן קטע חוף זה במבט משותף בת-ים תל-אביב, על-מנת ליצור המשכו ורכיפות לפארק החוף בין שתי הערים, ולאפשר מעבר ציבורי חופשי ביןיהם.

טיילת חוף – יש לפתח טיילת ומעבר ציבורי רציף, המקשר בין קטעי החוף תזרומיים, אוזר "שיכון הקצינים" ובת-ים, והמתחם הגובל בצפון בתחום "מדרון יפו", כולל אוזר הפיתוח הנוסף בתחום זה, במידה וימומש.

מצוק המורכב – בתחום בתי הקברות סובל המצוק מבליה מואצת (מווג לאחרונה עי' קיר מגן). ניתן לאפשר פתרון נקודתי למעבר ציבורי, אשר לא יפגע בקיור המצוק ובחוף חים. פתרון כזה עשוי להיות מעבר, הבניי על גבי קלנסאות או אמצעי ביןוי קל אחר למרגלות המצוק.

موقع פיתוח בגיןוי – המוקד המסומן במקום יכול את הפיתוח הקיימים בחוף עגמי, ועד להיקף החומרה לפי תכנית זו. כל פיתוח נוסף בموقع יוננה במשמעות חניה הת-קרקעית ובביטול חניה זמנית, למעט חניה תפעולית וחניתת נכדים.

בגיןוי ופיתוח – כל בגיןוי ופיתוח באוזר ישמר על אופי הבניי המחוות בחוף יפו. **חניה זמנית-מטחט** – קיימת חניה זמנית, אשר תזבל לשימוש עד ל-10 שנים מיום אישור תכנית זו. בתום התקופה יצורף השטח כשטח מגוון פתוח לפארק החוף.

ציר עירוני שני בגבלו הצפוני של מתחם 7א' – לא תושר תכנית למתחם ללא הבטחת ייעוד קרקע לציר י록 זה, בהתאם להוראות תכנית זו.

מת. 8 מדרון יפו – מתחם לתכנון

תכנית זו גוברת על תכנית תא/2236 מדרון יפו.

הנחיות תכנון – יש לתכנן את המתחם בשלמותו. כל תכנית תהיה מותנית בפתרון סביבתי ונופי מלא של אזור הפטולות, והסדרת קו המגע עם המים.

הסדרת קו החוף – התכנית המפורעת לא תאפשר יישוב נוסף, אלא לצורך הסדרת קו החוף הסופי, יצירת קו חוף חדש ולייצבו, ובתאי שחשטה המועד ליבוש נוסף על פि התכנית לא יעלה על 15 דונם. בפיתוח הנוסף בתחום המים יש למנוע כל פגעה באוזר העתיקות בתחום סלעי החוף ושמורה הימית.

שייקום ויפוי מטודים – כל התכנית לפיתוח השטח הקיימים מחייבת התיאחות לפתרון בעיות המטודים במקומות, לשיקום האזור באופן שישתלב בפיתוח הפארק החופי ושיאפשר שימוש ציבורי בטיחותי בכל השטח. פתרונות אלו יהיו בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

פארק החוף – במסגרת פארק החוף שבתכנית, יש להבטיח טילת רציפה, אשר תמחבר לחוף עגמי בדרום ולשטח הפיתוח בחזית הבניי הפהונה לים בתחום נמל יפו בצפון.

צירום ירוקים - התכנית תבטיח פיתוח של צירום להולכי רגל בין העורף הבניין ופארק החוף. באזורי הנבנים מתחדש רוחב הצירום הכללי לא יפתח מ- 36 מ', אולם ניתן לשנות את מקומם ולפצלם ל-5 צירום לכל היותר.

חויטת הבינוי העירוני הפונה אל פארק החוף – תנתן את מאפייניו המיחדים של הבינוי ביפורו, ושמרו מבטאים מעורף הבינוי אל פארק החוף.

מלונות - בחלק הצפוני של השטח תותר הקמת אזור מלונאי בעל מאפיינים אדריכליים, התואמים את האופי האדריכלי של יפו.

מרכז פיתוח ביןוני - מוקד פיתוח מיוחד מסווג באזורי, יהיה תואם את האופי האדריכלי של יפו ויכלול שירותים חוף, אם ידרשו.

חניה ציבורית - תותר חניה בתת הקרקע של מוקד הפיתוח, לצרכי המוקד, ובמידה ותנאי השטח מאפשרים – גם לצרכי המשמשים בפארק החוף.

חניה על-קרקעית זמנית בהיקף מוגבל – ניתן, באישור הוועדה המחוקקת, לאשר במדורן יפו חניה ציבורית זמנית בהיקף מוגבל ביותר. תכנית החניה תהיה משולבת בתכנית פיתוח ועיצוב נקי כולל לכל המתחם (אישור החניה הינו לתקופה מירבית של 10 שנים או פחות, כפי שיוחלט בוועדה המחוקקת).

זרבים – במתחם זה ניתן לחסדייר סטוטוורית את הדרכים ברוחות שתי אחיות, בת גלים, המרפא וקדרון, בתוואי הקיים כ丢失. הסדרה זו לא תחווה שינוי בתכנית.

מרכז שירותים חוף – בשל אופיו המיוחד של קו החוף, לא ניתן להקים במתחם שירותים חוף במבנים נפרדים.

מת. 9 דרום נמל יפו – מתחם לתכנון

תנויות תכנון – יש לתכנן את המתחם בשלמותו.

פארק החוף וטיילת החוף – בהזית המתחם ישמר אזור פתוח לציבור ברוחב של לא פחות מ- 30 מ'. בתחום פארק החוף בעבר הטילת, אשר תתחבר לטילת החוף הדורמית בתחום יפו ולטיילת הצפונית בנמל יפו ותהייה מיועדת למעבר להולכי רגל וברוחב הרαι.

צירום ירוקים – בתחום הבינוי יש להבטיח את הצירום הירוקים ברוחב הרαι, את חיבורו לתילת החוף ואת שמורות המבטח הפתוח מהם אל הים.

בינוי בעורף פארק החוף – יהיה מיועד למלוונאות ולשירותים עירוניים, כמסומן בתכנית. הבינוי ישמר על מירב מבטאים לים, יהיה מדורג ולא יעלם על גובה מרבי של 5 קומות בעורף המתחם.

נמל יפו, נמל עתיק/היסטוריה לשימור – מתחם לתכנון

על המתחם יחול שינוי מס' 2 לתמ"א 13 – נמל יפו.

מעגןימי לשימור – מוגדר בתכנית זו כאחד מוגן/עתיקות/לשימור לדורות. בתחום המugen לא תותר כל בנייה, לרבות שובי גלים, למעט בניית הכרחית לשמירה על בטיחות המשמשים ופעולו הסדרי של הנמל במתוכנות ובהיקפו הקיימים.

טיילת – כל פיתוח באתר ישמר על המעבר הפתוח והרציף ועל חיבורו בקטעי הטילת בdroots הנמל ובצפונו.

טיילת יפו צפון – מתחם לתכנון

הנחיות תכנון – המתחם יתוכנן בשלמותו.

טיילת החוף – תשמור בתוואי ובמתוואו המקורי, חלק מהאזור המוגן/שמור של יפו העתיקה. יש לשמר על רציפות מעבר חופשי ופתוח לחולci רgel, ברוחב מתאים לתנאי השטח בין נמל יפו, טיילת יפו, ציר הרכבת מכיוון מגדל השעון, וטיילת החוף בצפונה. מבנים לשימור ולפיתוח בתחום פארק - בתכנון מותאם זה יש לכלול הוראות לשימור ושחזר מבנים היסטוריים ללא הרחבת תכשיות קיימת, ובתנאי שישמר מרבית השטח הציבורי הפתוח והAMENT חוף יכוון תל-אביב וחוף הים. התכנית תלולה בפתרונות נowi ובתכנית שימור כוללת למתחם.

חניה - לא יותר חניה נוספת על הקיימים כדי והמאושר בתחום פארק החוף, כולל בתחום המבנים לשימור.

מג. 12. מתחם השער ליפו – מתחם לתכנון

הנחיות תכנון – יש לתכנן את המתחם בשלמותו.

פארק החוף - בתחום הכלל את הטיללת יהיה בגבולות השטח הפתוח המקורי, בהתאם למסומן בתכנית, ולא פחות מ- 50 מטר מקו המים בקצהו הצר ביותר. יש לשמר על מעבר ציבוררי רחב ופתוח בחזית הבניין הפונה לים.

חוף הים - אין לפתח בתחום חוף הים (התחום החול) שירוטי חוף ו/או פיתוח מסחרי מכל סוג שהוא, עקב הרוחב הצר של השטח הציבורי והרגניות הסביבתיות והונופית הנבוהה.

טיילת חוף - התכנית למתחם תצע הרחבת, עד כמה שניין, של המעבר החופשי לציבור בטיללת החוף מעבר לקוים בפועל, ולא פחות מ-12 מ', ותוך יצירת שיטה פתוחה ורחבה במפגש עם ציר הרכבת מכיוון מגדל השעון וטיילת החוף.

בשטח המועד למלונות - ניתן לפתח בתים מלון, שירוטי תיירות והסעה בגבולות הביתי המקוריים, ובבד שישמר השיטה הפתוחה המקוריים בחזית הים. הבינוי במתחם יהיה תואם אופי הבנייה ביפו. הבינוי הנוסף/חדש בתחום קו הבינוי במתחם לא יתרוג מתחום השטח המבונה המקורי כמסומן בתכנית, וגובהו לא יעלה על 12 מ' מפלס חכבי השטח המודפס.

חניה – ניתן לפתח חניה ציבורית בתת הקרקע של הבינוי במתחם, כולל מתחת לטיללת הבינוי, ובתנאי שלא יונגה מפלס הטיללת המקורי.

שירוטי חוף - עקב רוחבו המצומצם של החוף, יהיו שירוטי חוף הנדרשים, לא כולל מסחר, חלק מהפתרונות בעורף החוף או מתחת לטילلت הבינוי, ובבד שישמר מפלס הטיללת בהתאם לקוים.

מג. 13. טילת גן צ'ארלס קלו, יפו/ת"א - מתחם לתכנון עקרוני

הנחיות תכנון – תוכנית מס' תא/3360 מבטלת את זכויות הבנייה של מתחם הדולפינרים.

מומלץ להכין תוכנית עקרונית לכל פארק צ'ארלס קלו. ניתן להקל תכנון זו ולא יותר מ- 3 מתחמים, כמסומן בתשריט. ניתן לשנות את גבול המתחמים, ובתנאי שכל מתחם יוכל לפחות ציר ירוק אחד ותעריך פרישה כוללת, הרמאנת שיטה הבינוי המותר בכל הפארק.

פארק החוף - כל קטע הגן המקורי יכול בתחום פארק החוף, בתחום זה לא תורשה כל בניה נוספת, למעט בניית רשותה קיימת ולא יורשה פיתוח שטחי חניה, מעבר לקוים כדי, למעט המותר לפי תוכנית זו.

צירים יוקים – יש להבטיח נגישות לפארק באמצעות צירים יוקים עירוניים, המסומנים בתכנית. בתחום האזוריים המותכנים להבנות מחדש (תחום מנשייה) לא תנתן הקלה ולא יאשר רוחב צירים גבוה מ- 12 מ' בתחום פארק החוף ועורף הבינוי.

מוקד פיתוח – מוקד הפיתוח, המסוכן במתהcus בכוכביה כחולה, יכול את השיטה הבניי במתהcus (مسعدה قيمة מנטה רוי) ולא בנוסף לו. ניתן יהיה לפצל את שטח מוקד הפיתוח לשולשה מוקדי פיתוח קטנים, שטחם הכלל לא עולה על 1500 מ'ר ברוטו כולל את שירותי החוף והשירותים הנדרשים בקטע חוף זה. לא תותר הקמת מבני שירותים נפרדים, שלא במסגרת המוקד. יש להקפיד, כי כל בניה נוספת המותרת בתחום מוקד הפיתוח, לא תחסום את חזית מסגד חסן-בך הפונה לים. אישור תכנית למוקד הפיתוח יוננה בתכנון ובכמה של חניה ציבוריות תת-קרקעית.

חניה – תותר חניה תת-קרקעית בתחום המוקד המוצע לבאי חוף הים, אשר תחליף את החניה העילית, למעט חניה תעופלית וחניה לנכים. ביטול החניה העילית יהווה תנאי למימוש כל בניה נוספת בתחום. כל עוד קיימת החניה העילית, יש לדאוג שתלווה בפיתוח גני מוגנים ותשולב בתכנית פיתוח כוללת למתהcus.

דרכיס – במתהcus זה ניתן להסידר את חזרך ברוחב יחזקאל קויפמן והדרך ברוחב נחום גולדמן, בתוואי הקיים כיום. הסדרה זו לא תהווה שיטוי לתכנית.

ציר עירוני שני במתהcus 15 – לא תאשר תכנית למתהcus ללא הבתחת הציר היורק למתהcus. ניתן לפצל את 2 הצירים ל- 3 ובתאי שרותם הכלל לא יפחת מ- 18 מ' בתחום פארק החוף והעורף הבניי.

מת.19-16 טילת וחוף מרכז תל אביב - מתחם לתכנון עקרוני

הנחיות תכנון – מומלץ להכין תכנית עקרונית לכל קטע החוף, עם אפשרות לחלק את קטע זה לארבעה מתחמים כמסומן בתכנית. ניתן לשנות את גבולות המתחמים, אולם לא להציג חלוקה נוספת, ובתאי שכל מתחם יכול ציר יירוק אחד לפחות.

מלונות – במתהcus 16-17 יש להבטיח ועוד 30% משטוח הקרקע למילונות ונופש.

מוקדי שירותים חוף קיימים – בתחום חוף הרחצה קיימים מוקדי שירותים חוף. מומלץ לאפשר שיפוץ וחידוש המבנים והסדרת שירותים החוף הנדרשים כחוק.

מת.20-22 מרינה תל-אביב בבר אטרים ובריכת גורדון - מתחם לתכנון עקרוני,

הכול שלושה מתחמים לתכנון

הנחיות תכנון – עקב המורכבות התכנונית של קומפלקס המבנים השימושי הקרקע, ולאור חשיבותו העירונית הגבוהה של המתחם על כל מרכיביו, נדרש חכמת תכנון עקרונית כוללת לכל המתחם, אשר תהווה מסגרת מנחה לתכנון הטטוטוטורי של המתחמים לתכנון, לפי המשומן בתשריט.

על התכנית הכוללת להציג את הפטורנות לתנועה, חניה ולשרות המשתמשים והמבקאים במתהcus, את הסדרת שימושי הקרקע זכויות הבינוי הקיימות, פינאי או הסדרת המשך השימוש בבריכת גורדון, פרישת נפח הבינוי במתחם ואת ההנחיות לתכנון ועיצוב הבינוי והפיתוח בכל אחד ממחמתהcus לתכנון.

לאחר הצגת תכנית עקרונית כוללת למתהcus, ניתן יהיה להכין תכניות סטטוטוריות שתגזרנה מtower הראיה הכוללת של התכנית העקרונית. במסגרת תכניות אלו יובטחו הנושאים הבאים:

נגישות לקו חמיים – יש להבטיח את החיבור של טילת החוף אל שטחי מרינות אטרים ואת המעבר הרציף והפטור בחוף הנדרש מכיוון זღום לביוון צפון. יש להבטיח את הנגישות החופשית של החיבור אל קו המגע עם המים של חזית השיטה המיבוש לכל אורכו.

צירות ניצבים – יש להבטיח את החמישיות של ציר שדרות בן-גוריון וחיבורו לטילת החוף, כולל פתיחה ויזואלית של המבטים מציר זה אל אזור החוף.

תחום המעוגנה – אזור המעוגנה (מרינה תל-אביב) מסומן בתכנית כמעוגנה עם אופציה להרחבה בעתיד. ההורחה מותנית בבדיקות כוללות של ההשפעות על הסביבה. בתכנון הכלל של המתחמים בכל תכנית יש לשומר על אופציה זו לעתיד.

תבויות בין מullet – במסגרת התכניות הstattotowiot למתחמים לתכנון, תקופה התייחסות לזכויות הקיימות בתכניות תקפות. יוצגו היקפי הבינוי קיימים וקבעו היקפי הבניה המוצעים, השימושים המותרים וההנחיות המפורטות לתכנון, כולל כלים מסוותפים לעיצוב הבינוי והפיתוח, כגון מהנחיות עקרוניות שנקבעו בתחום לתכנון עקרוני. בתכנון יושם דגש על הקצת שימושים פתוחים לציבור בקומת הקרקע של מבנים, להצללה ולהגנה אקלימית על שטחי המעבר להולכי רגל.

מת. 23 חוף צפון ת"א וגן העצמאות – מתחם לתכנון עקרוני

הנחיות תכנון – ניתן, באישור הוועדה המחווזית, לחלק את המתחם לשני תתי-מתחמים.

טיילת – על התכנית להבטיח שמירה על רציפות המעבר הפتوוח להולכי רגל לאורך החוף החולי, המקשר בין שטחי מרינה תל-אביב ושטח נמל תל-אביב. כמו כן, יש להבטיח את המעבר החופשי בתוואי הטילית העורפית (העלונה) בתחום גן העצמאות. יש להבטיח מניעת מעבר רכב כלשהו בתחום המעבר הפטווח, לפחות רכב חירום ושירות.

פארק החוף – יש להבטיח שיקום, טיפול טופי וחשורת מפגעים ויזואליים ופיזיים בקטעי החוף, לרבות בחוף לאוכלוסיה הדתית ובחולף "מציצים".

مוקדי שירותים החוף – בתחום חוף הרחצה קיימים מוקדי שירותים לחוף. מומלץ לאפשר שיפוץ וחדישת המבנים והסדרת השירותים כחוק. יש לשמר את השטח הציבורי הפתוח הנורט – גן העצמאות – ולמנוע כל בניין נוסף בתחום הפרך.

ציר ירוק וירידה לחוף הרחצה – יש להבטיח פיתוח ציר הולכי רגל ברוחב של לא פחות מ-12 מ', אשר יקשר בין שדרות נורדאו, פארק החוף וטיילת החוף, וישמש לנגישות לחוף הרחצה.

ציר עירוני משני בגבולו הצפוני של המתחם – לא תוארה תכנית למתחם ללא הבטחת ייעוד קרקע לציר ירוק ברוחב של 12 מ', אשר יקשר את עורף החוף אל הטילית וחוף הרחצה.

הגנה על המזוק – בכל פיתוח נוסף במתחם יש להבטיח מניעת פגיעה נוספת במזוק והגנה על יציבותו ופרשי המזוק הקיימים.

מת. 24 עורף נמל תל אביב- מתחם לתכנון

הנחיות תכנון – ניתן, באישור הוועדה המחווזית, לפצל את המתחם לשני תתי-מתחמים בלבד שבכל מתחם ישמר ציר ירוק המשמש כמעבר להולכי רגל ורכבי אופניים.

צירים ירוקים – במסגרת התכנון הכללי, יש לשים דגש מיוחד על הבטחת מעבר ציבורי פتوוח להולכי רגל ורכבי אופניים ברוחב הנדרש בתכנית זו ולא פחות מ- 6 מ' לא כולל כבישים ומדרכות, אשר יוצר קשר אפקטיבי ויזואלי בין עורף החוף מרחוב הירקון, לבינו השיטה הפמוית בתחום נמל תל-אביב, וזאת בנוסף למעבר בדروم המתחם מרחוב הירקון אל חוף הים (חוף "מציצים").

מלונות - יש להבטיח במסגרת תכנית כוללת למתחם שטח אשר יועד לתירועים ולמלונות בהיקף של 30% משטח הקרקע במתחם. שטח בניי ב.za נפלס הרחוב ניתן לעד למסחר ותיירות.

חניה – במתחם ניתן פתרונות חניה לשירות החוף הציבורי הסמוך.
תכנית בניו ועיצוב - התכננית תציג פרישה של נפח הבינוי העתידי וכללי עיצוב ובינוי לחזיות הבינוי הגובלות בנמל תל אביב, תוך התחשבות וההתאמה לנפח הבינוי המתוכננים במתחם וסבירתו, במטרה למנוע חריגה מקנה המדינה של נפח וגובה הבינוי המתוכננים באזורה.

מת. 25. נמל תל-אביב - מתחם לתכנון

הנחיות תכנון – יש לתכנן את המתחם כיחידת תכנון אחת. האזור מיועד לשמש כמוקד בילוי אינטנסיבי לנופש עירוני לצד חיים ולכלול שימושים בהתאם: הסעדה, בילוי, ספרטimenti, מלונות בהיקף מוגבל, מסחר בהיקף מצומצם ובזיקה לפעילויות חוף.

מעגן לשימור - יש לשמור על הבריכה הקיימת של הנמל במדידה הנווכחית, כאשר היסטורי מוגן.
בינוי - יש לשמר את נפח הבינוי המקוריים, הצמודים לבריכה/מעגן, מבחינות גובה מבנים הקיימים בחוץ המבנים בגובהם המקורי, וכן מבחינת פרישה ותכסית, תוך מתן אפשרות לחידוש, שינוי חזיותות ותוספת גדריות. יש להבטיח פיתוח שטחים ציבוריים לשימוש הציבור הרחוב הן בצדדים למים והן בעורף השטח.

טיילת החוף – יש להבטיח רציפות והמשיכויות טילת החוף אל תחום נמל תל-אביב, הן בטמיינות לקו המים והן בתחום הבינוי, ואת חיבורויה לקטע טיילת החוף בdroot המתחם ובצפונו.

ציריים ירוקים - מומלץ לאזור ולפתח צירי גישה נוספים להולכי רגל אל הנמל, מעורף השיטה העירוני הבינוי ומהמתחמים העורפים, וזאת בנוסף למסומן בתשירת.

מלונות - יש לכלול בתחום הבינוי המתחדש בקטע הדורמי ביןוני מיוחד של בתים מלון קטנים, בהיקף של 30% מסך כל שטח הקרקע המיועדים לבנייה במתחם. שטח בניי ב.za נפלס הרחוב ניתן לעד למסחר ותיירות.

פיתוח עתידי – תכנית זו שומרת על אופציה לפיתוח בעתיד של מרינה עירונית, בתנאי שתישמר הבריכה/הנמל ההיסטורי ובתנאים נוספים, אשר יגורנו מבחינה כוללת של השפעה על הסביבה. כל תכנית באזורה תשמוד על אופציות הפיתוח העתידי.

מת. 26. חצי האי הירקוני מגורי התערוכה – מתחם לתכנון

הנחיות תכנון – יש לתכנן את האזור בשלמותו ללא חלוקה לתתי-מחלמים. האזור מיועד לשמש כשטח לתכנון מיוחד לפעילויות נופש, בילוי, תיירות ומלונות, מסחר, משרדים, מגוררים מיוחדים ומבנים ציבוריים. בשיטת המיעוד במתחם זה למגורים משולב מלונות, ניתן ליעוד 20% מכלל שטח הקרקע למלאות ו- 10% לשירותים נלווים של מסחר, בילוי ונופש.

בתכנון האתר יש לשמור על העקרונות הבאים:

פארק החוף - יש להקנות שטח רציף לפארק החוף, המתחבר בהמשך לפארק הירקון על גhat הנהל, כולל את אזור שפך הירקון ברוחב המסומן בתכנית. יש לשיט דגש על שמירת

המבטים הפתוחים מפארק הירקון לים. רוחב הפארק הפונה לים והמתקשר לנמל תל-אביב בדרום, ישמור על שטח פתוח לא מבונה ברוחב של לא פחות מ-50 מ'.

טיילת חוף – טיילת החוף בדרום הנדרש תקשר בין טיילת נמל תל-אביב, צירם ניצבים, חזית פארק החוף, המתחבר לציר חולכי רגל לאורך הירקון ולטיילת באזורי שפך הירקון ומעגן RIDING.

ציר יוק – יש לדאוג לפיתוח ציר המשכי לרוחוב דיזנגוף, המקשר את העורף הבניי ושטחי פארק החוף והכולל שטח פניו לחולכי רגל ורוכבי אופניים, שנדרש בתכנית זו, המת לחבר ומאפשר גישות אל יתר השטחים הפתוחים הציבוריים והזיתם.

מבנים היסטוריים – התכנית תכלול סקר וחוראות בדבר שימור מבנים היסטוריים ראויים.

מת. 26א' שפך הירקון – מתחם לתכנון עקרוני

הנחיות תכנון – יש להכין תכנית עקרונית למתחם בשלמותו, אשר תבטיח את היעדים הבאים:

פארק החוף – שמירה על שטח ציבוררי פתוח לאורך שתי גדות הירקון.
צירים יוקים – שמירה על ציר הליכה יוק, רציף וברוחב ראי, לאורך כל אחת מגדות הירקון ותוך הבטחת חיבור בין שני הצירים (על הגשר הקיים), אשר מאפשר גישה לשטחים הפתוחים ולאטריות לשימור, כולל אלו במתחם חח"י, והתחברות לט夷ילות החוף הצפונית והדרומית.

בינוי – יש לבחון את ההשלכות הנופיות של הבינוי בתחום שטח ישב בגדה הצפונית ובתחום שטח לתכנון מיוחד בגדה הדרומית, ואת ההשלכות הנופיות על שפך הירקון.

מת. 27 מעגן חברות החשמל ושתח RIDING – מתחם לתכנון

הנחיות תכנון – המתחם יתוכנן בשלמותו. למרות האמור לעיל, ניתן באישור הוועדה המחויזת באמצעות תכנית חלקית, להבטיח את ייעוד שטחי הקרקע לציבור בפארק החוף ולאשר תכניות פיתוח ועיצוב נofi לקטע פארק החוף במתחם, גם אם לא אושרה תכנית כוללת למתחם.

פארק החוף – התכנית תבטיח שטח פתוח לשימוש הציבור, הכולל טיילת חוף ביחס למתחם הפונה למעגן, ברוחב אשר לא יפתח מ- 80 מ', לפי המsoon בתשייטת, ובנוסף על שטח המעגן.

התכנית הכוללת למתחם תבטיח את פיתוח השיטה לציבור, כתאי למשמש כל ביתוי ופיתוח נוספים בתכנית.

ציר עירוני משני בגבולו הצפוני של המתחם – לא תאשר תכנית למתחם ללא הבטחת ייעוד קרקע לציר יוק זה בהתאם להוראות תכנית זו.

אזור המעוגנה – אזור בRICTת ההשקטה של תברת החשמל (המעגן) יוצרף לשטחי פארק החוף ויפתח לציבור לשימושי נופש יומי וספורטימי לאחר פינוי ע"י חת"י, למעט שטח מצומצם הנדרש לתחנת המעבר לגז, כמתחייב. שטח תחנת המעבר, כולל גדר מוצעתה מינימלית, ישולב בתכנון ועיצוב נofi כולל למתחם.

מרכז פיתוח – בקצה הצפוני של המתחם ובתחום פארק החוף המורחב תאפשר הסקפה מוקד פיתוח, לפעילויות ביולי ובידור, אשר יוכל גם שירותי חוף לשירות המתרחצים בתווך עבר קנייני החוף ביחס למתחם ח.ג. לא תותר הקמת שירותי חוף נוספים בקטע זהה.

שמור אתרים היסטוריים וארCHAIOLOGIYS - את אתר תחנת הכוח ההיסטורית יש לשמר כמבנה פתוח לציבור, כולל השטח הפתח בחזית התחנה ועד גוזת הירקון. יש לשמר את מבנה המגדלור ואת מצבת הזיכרון שבגדה הצפונית של הגשר ולשלב בפרק החוף. יש להן על האתר הארכיאולוגי תל כודאי – מזודה חומית בפתח נחל הירקון – במסגרת תכנית הפיתוח, ושלב בפרק החוף.

מת. 28 מתחם שדה דב – מתחם לתכנון

הנחיות תכנון – ניתן, באישור הוועדה המחויזת לחלק את מתחם התכנון למספר תתי מתחמים, אולם לא יותר משלושה, ובתנאי שכל אחד מהמתחמים יכול ציר יוק אחד לפחות.

פרק החוף - השטח המיועד לפרק החוף, כולל את השטח בו מצויים מאגרי הדלק, ואשר יועד להיות חלק מפרק החוף.

טיילת - התכנית בתביעה מעבר חופשי ורצוף לאורך כל הפרק. התכנית תציג את תוואי הטילית, את חיבורו והמשמעות למתחמים הסמוכים ואת השתלבותה במוקדי הפיתוח ובמוקדי שירותי החוף.

ציר יוקים – כל תכנית לתחם-מתחם תכלול בתוכה לפחות ציר יוק אחד ברוחב הנדרש בתכנית זו ותבטיח את מימושו ואת התחרבותו לפרק החוף ולטיילת החוף.

שמור אתרים היסטוריים וארCHAIOLOGIYS - בחוף תל-ברוך מצויות ברि�כות חצובות בסלע החוף המסומנות לאתר לשימור והגנה. התכנית במתחם תקבע את האמצעים לשימורו ושליבו בפרק.

مוקדי פיתוח – תכנית למתחם תקבע את מיקומם של מוקד הפיתוח הגדול בפרק החוף, ושל מוקד הפיתוח הבינוני, בכספי להראות תכנית זו. בהתאם לאישור הוועדה המחויזת, ניתן יהיה להגדיל את שטח המוקד הגדול ל- 4,000 מ'ר לכל היותר.

מלונות - התכנית תקבע את המיקום, ותיעיד את המגרשים למלונות – רצוי בצד ימין הרומי הרגל החmarsים את חורף העורני עם פרק החוף – בהיקף שטח קרקע של לפחות 30% משך השטח המיועד בתכנית זו לאזור מגורים מעורב עם מלונות.

תכנית ביןוי ועיצוב - באישור הוועדה המחויזת, ניתן להזכיר תכנית ביןוי ועיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח ועיצוב הבינוי בחזית הפרק החוף בלבד, כולל לתחים פרק החוף, אשר תפרט את עצמות הבינוי בחזית הפרק וטיילת החוף, תבטיח שמירת מבנים מעורב החוף אל החוף ותקבע כללי עיצוב ופיתוח מוחיבים.

שדה דב – התכנית רואה בשימוש הקרקע הקיים לשדה דב שימוש זמני. ניתן יהיה לאשר טרמינל זמני לשדה תעופה במתחם עד לפינויו של שימוש קרקע זה.

מת-29 מתחם המזוק הגובה צפון תל אביב - מתחם לתכנון

הנחיות תכנון – ניתן, באישור הוועדה המחויזת, לחלק את המתחם התכנוני למספר תתי מתחמים, אולם לא יותר משלושה, כאשר כל מתחם יכול ציר יוק או שניים בתוכו, או בהתאם למסומן בתשריט.

פרק החוף - בשטח הפרק החופי שבין מלון מנדリン וכי אנד סן רוחב פרק החוף יהיה ברוחב 140 מ' ולא תאפשר גמישות.

טיילת חוף ומצוק - יש להבטיח את החיבור של טיילת המזוק ושל טיילת החוף אשר יצור המשכית ויתחבר לטיילת בתום הרצליה. יש לשמר על רציפות שטח פרק החוף

וחטילת בכלל זה בעורף הפתוח הקיים (ס"י אנד סנ) ברוחב של 50 מטר שטח יירוק ללא דרכיים, כמסומן בתשריט.

ג'ישות לחוף להולכי רגל – התכנית תציג פתרונות לחיבורוות בין הפארק במצוק הגבורה לבין חוף הים ותביא בחשבון את הפרשי הגובה ותבטיח מיזעור הפגיעה במצב.

זרכית – התכנית תשמר את זכויות המעבר של המשך כביש מס' 5 עד לחוף הים.

צירים ירוקים – מספר הציריים הירוקים לא יפחט מ-5, ובכל מקרה יכול את הירוק המטרופולייני ברוחב הנדרש, המהווה את המשך הפארק באזורי "פי גלילות" ולאורך כביש מס' 5.

ציר עירוני משני בגבולו הדורומי של המתחם – לא תאושר תכנית למתחם ללא הבטחת ייעוד קרקע לציר יירוק זה בהתאם להוראות תכנית זו.

מלונות – בשטחים המיועדים לאזור מגורים משלב מלונות, התכנית תציג את מיקום ופריסת השטחים המיועדים למלונות, תוך העדפת מיקומים בצדדי הציריים הירוקים ובחזית הנשקפת אל פארק החוף, בהיקף של 30% משטחה הקרקע המיועד לאזור מגורים מערב עם מלונות.

אזור ארכיאולוגי – תל רקייה מסומן כאתר ארכיאולוגי מוגן. התכנית תציג את האמצעים לשימור האתר ולשלובו בפארק החוף.

תכנית בניין ועיצוב – באישור הוועדה המחווזית, ניתן להכין תכנית בניין ותכנית עיצוב ופיתוח נופי לחזית הבינוי הירוקי הגובל בפארק בלבד ולתחום הפארק, אשר תפרט את הבינוי בחזית הפארק וטיילת החוף, ותבטיח שמירת מבטים אל החוף ותקבע כללי עיצוב ופיתוח מתחייבם. בקצת הציר המטרופולייני ניתן יהיה לתכנן כיכר ציבورية עם דופן צפונית הכוללת בניה מסחרית נמוכה, חלק מהפיטה של הכיכר ובצד מזרחי לבנייה של ס"י אנד סן.

מרכז פיתוח – ניתן יהיה, באישור הוועדה המחווזית, לפרווס את שטחי הבניה של מוקד הפיטה המופיע בחוף הרציף לאורך טילת החוף מלואה בארכודה, אשר חלק משטחי המוקד ימוקמו בחזית קיר הבינוי של מלון "מנדרין" הפונה לים. בין "מנדרין" וס"י אנד סן קו הבניין של מוקד הפיטה לא יפחט מ- 140 מטר מקו החוף.

הגנה על המזוק החופי – התכנית תלווה במסמך הגנה על המזוק החופי, אשר תפרט את האמצעים הנדרשים לשימור, ייצוב והגנה על מופע המזוק ויציבותו, וזאת בהתאם לפיתוח בשטח פארק החוף ורכזת הבינוי הצמודה אליו.

מת. 30. חוף דרום הרצליה – מתחם לתכנון

הנחיות לתכנון – ניתן, באישור הוועדה המחווזית, לחלק את המתחם למספר תנאי-מתחמים אולם לא יותר משלשה מתחמי משנה, ובכלל זה מתחם יכול לציר יירוק בתוכו.

טיילת חוף – התוויות טילת החוף וטיילת מצוק המשכוות המקשרות את קטיעי החוף השניים ומתחברות לטילות החוף במתחמים הגובלים מדורם תחום העיר ת"א, מצחון – בתחומי העיר הרצליה, ובמיוחד חיבוריות עם טילות מרינה הרצליה באזורי החוף וחטילת באזון. תל מיכל על עורף המזוק, אשר תאפשרנה מעבר רציף לכל האורך.

תכנית בניין ועיצוב – באישור הוועדה המחווזית, ניתן להכין תכנית בניין ועיצוב נופי ופיתוח לחזית הבינוי הירוקי הגובל בפארק בלבד, שתפרט את הבינוי בחזית הפארק וטיילון החוף, ותבטיח שמירת מבטים אל החוף ותקבע כללי עיצוב ופיתוח מתחייבים.

הגנה על המזוק החופי – התכנית תלווה במסמך הגנה על המזוק החופי, אשר יפרט את האמצעים המדישים לשימור, ייצוב והגנה על מופע המזוק ויציבותו, וזאת בתנאי לפיתוח בשטח פארק החוף ורצועת הבניין הצמודה אליו.

חניה על-קרקעית זמנית – ניתן, באישור הוועדה הממחוזית, לאשר בחלוקת המזרחי של פארק החוף חניה ציבוריית זמנית על-קרקעית בשני תתי-מתוחמים בהיקף כולל שלא עולה על 300 מקומות חניה במתוחם חניה אחד. תכנית החניה בחלוקת המזרחי של פארק החוף תהיה מושלבת בתכנית פיתוח ועיצוב נוף כולל לכל המותחים. אישור החניה יינו עד לתחילת מימוש הבניין העירוני בעורף החוף בתחום שטח לישוב.

חניה תת-קרקעית – באישור ועדת מחוזית, ניתן בקטע זה להרחב את התנינה התת-קרקעית בתחום מוקד הפיתוח, בלבד שלא יפגעו פארק החוף ויציבות-המזוק החופי.

מת. 31-32 מתחם מרינה הרצליה ותל מיכל - מתחם משולב לתכנון עקרוני כולל

ולתכנון סטטוטורי

הנחיות תכנון – לאוצר תוכן תכנית עקרונית כוללת, אשר תציג את מלאה הפיתוח העתידי בתחום, את ייעודי הקרקע העיקריים ואת הקשרים והשלכות ההנדיזות בין מרכבי הפיתוח השונים, כולל פתרון בעיות נגישות וחניה, מערכות תשתיית הנדסית, בעיות הקשורות בטיפול במטרדים ובהגנה על הסביבה. התכנית הכללת תווות את עקרונות הפיתוח ואות עצמות הבניין, אשר יישמו במסגרת התכנית הסטטוטורית למתוחמים לתכנון.

התכניות נבדחנה:
פארק החוף – התוויה מפורטת של תחום פארק החוף והבטחת הקצתה שטח הקרקע הנדרש.

טיילת החוף – התכנית כוללת פתרונות לחבר טילת החוף ואו המזוק אל השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום המרינה, כולל הבטחת הנגישות של הציבור אל מירב שטחי המגע בין המים והשתתת הפתוחה במרינה. כמו כן תכלול התכנית פתרונות לחבר בין פארק החוף בתחום גב המזוק, הטילת החוף והשתתים הפתוחים בתחום המרינה.
צירות יוקים – התכנית תטווח את הציר הירוק המטרופוליני לפי חסומון בתכנית המקשר את העורף הבניי, תמרעה ופארק החוף, תוך הבטחת שמיירת המבט הפתחו מהציר ותראה את פיתוח הציר והרחבותיו ויצירת רחבה ציבורית בשילוב עם מוקד פיתוח מיוחד.

באזור המפגש עם טיילת החוף וחווף רחצה והחיבור לטילת החוף ולמרינה.
מוקד פיתוח – מצפון לציר הירוק המטרופוליני תאפשר התקמת מוקד פיתוח גדול, פעילויות ביולי ובידור בזיקה לחוף. מוקד הפיתוח ישתלב בתכנון הציר המטרופוליני.

באופן שישמור על מבט רחב ופתוח לים מעורף הציר הירוק.
אתר ארכיאולוגי מוגן – תל-מיכל, יישוב חוף – תכנית למתוחם תכלול את פיתוח ושימור האתר, שייכלו פירוט עבודות שימור, שחזור ותחזוקה שוטפת ואת אופן שילובו בפארק החוף ותבטיח את המעבר הציבורי הפתוח – טילת המזוק – בתוחום האתר.

פיתוח נוסף בתחום המעגנה וגבולה – התכנית לבטיח, כי כל פיתוח ובינוי נספ' בתחום המרינה, כולל פיתוח או הרחבת כל מבני גישה, יותנה בפיתוח התהברות נוחה ורחבת של טיילת חוף מצידה הדורומי והצפוני של המעגנה; בפיתוח ציר הולכי רגל פתח ורציף מפארק המזוק אל עורף המרינה כולל נגישות לשטחים ציבוריים פתוחים בחזית המים.

שיקום מפוגעים – יש להבטיח את שיקום קיר המזוק (קיר שיגומים) ושילובו בתכנית פיתוח כוללת למזוק ולשטחים הפתוחים של המרינה בתנאי לכל אישור תכנית, הכלולת ביןוי נוסף במתוחם.

הנחיות ביןוי – החינוי משני צירי ה策יר המטרופוליני ובעורף היכיר בחוות הים, יהיה מחויב בתכנית ביןוי ועיצוב נופי, אשר תבטיח את מרבית המבטים לים ואת פתיחת קצה策יר המטרופוליני לשימושים ציבוריים, כולל כוכר ציבורית פתוחה.

מת. 33' הרצליה החוף המרכזי - אקדמי עד מלון דניאל – מתחם לתכנון עקרוני

הנחיות תכנון – יש להכין תכנית עקרונית עבור המתחם בשלמותו, תוך הבטחת הייעדים הבאים:

פארק חוף – חוף מרווח במיוחד – התכנית תגדיר את שטחי פארק החוף, כולל שטחים פתוחים על המזוק – פרטיים וציבוריים, בהתאם למסומן בתשריט. התכנית תגדיר את מלאה הפיתוח העתידי בתחום אזור החוף המרווח.

טיילת – התכנית תקבע את טילת החוף ואת התיאיחסותה לפעילויות לחוף הרחצה הרחבות ולבינוי בעורף פארק החוף וتبטיח את התהברותה לציר המטרופוליני בתוכם הסמן.

תכנית ביןוי ועיצוב – תגדיר את עצמות הבינוי ואת התיאיחסותו לפיתוח בפארק החוף, תוך מניעת חומת ביןוי הפונה אל הים, תבטיח שימושים ציבוריים/מסחריים בדופן הבינוי הפונה לפארק.

הגנה על המזוק החופי – התכנית תלווה במסמך הגנה על המזוק החופי, אשר תפרט את האמצעים הנדרשים לשימור, ייצוב והגנה על מופע המזוק ויציבוונו.

שטח מלונות בחוות מערבית – השיטה למלונות (אקדמי) הנמצאת בין קו איסור בנייה (מסומן בתשריט בקו יירוק) לחוף הים (צבוע בתשריט בצהוב), הינו שטח פרטי ללא בנייה, למעט פיתוח שטח ובניה קיימת ורשותה כדין.

מת. 33' הרצליה החוף המרכזי - מלון דניאל עד מלון השרון – מתחם לתכנון

עקרוני

הנחיות תכנון – ניתן, באישור הוועדה המחויזת לחלק את המתחם במספר תת אורי תכנון אך לא יותר משלשה.

פארק החוף – יש לשמר על שטחים ציבוריים פתוחים בגב המזוק, לפי המסומן בתכנית ולשאוף להרוחיבם במסגרת תכנון מפורט נקודתי.

תכנית ביןוי ועיצוב נופי – המשך הבינוי והפתחה באורו יוננה בתכנית ביןוי ועיצוב לתזית הבינוי הפונה לים ואשר תציג את כל נפח הבינוי המירביים המתווכנים בתמתחם בשלמותו ואת הנקודות לעיצוב ופיתוח אדריכלי ונופי. יש לבחון כל בניה עתידית בתמתחם לאורו להשפעה החזותית על קו החוף ואפשרות שמרות מבט פנוי לחוף אל הים.

הגנה על המזוק החופי – התכנית תלווה במסמך הגנה על המזוק החופי, אשר תפרט את האמצעים הנדרשים לשימור, ייצוב והגנה על מופע המזוק ויציבוונו, וזאת בתנאי לפיתוח בשטח פארק החוף ורצעת הבינוי הצמודה אליו.

צירים יוקרים – בתכנית העקרונית ובתכניות מפורטות, יש לאתר צירים יוקרים מלווהים בוסף למסומן בתכנית, אשר יקשרו בו עורף הבינוי, גב המזוק וחוף הים.

שטח מלונות בחוות מערבית – השיטה למלונות (דניאל, אוקיאנו, ה策יק, השטן) הנמצא בין קו איסור בנייה (מסומן בתשריט בקו יירוק) לשטח פארק החוף (לבעורף רשותה).

בצחוב או בירוק), הינו שטח פרטני ללא בנייה, למעט פיתוח שטח ובניה קיימת רשותה כדין.

מת. 34. כרך זה שליט, מרכז הרצליה פיתוח – מתחם לתכנון

הנחיות תכנון – יש לתכנן את המתחם בשלמותו תוך הבטחת העדים הבאים: יש להבטיח את הפתרחה החיזואלית והפייזית והסדרת הירידת המרכזית של הרצליה אל חוף הים.

פיתוח ככר/שטח ציבורי פתוח ללא חניה על פני השטח ומתן אפשרות לחדש עירוני של המבנים התומכים את היכר.

תכניות ביןוי ועיצוב אדריכלי – יש לבדוק את שילוב והתאמת הפיתוח העתידי בתוכם לעדי הפיתוח העירוניים בתוכם. יש לבחון כל בניה עתידית באזור ככר והשליט והחוף לאור גראמתה והשפעתה על ציר הירידת לחוף והשפעה החותית על קו החוף.

למרות האמור לעיל, ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת חלקית לשיפור הירידת לחוף בלבד, ואשר כוללת שיפורים ושינויים קלים בירידה לים, גם בטראם יאשר תכנון כולל למתחם.

מתק. 35. אזור יילות צפון הרצליה – מתחם לתכנון עקרוני

הנחיות תכנון – יש לשמר את רצועת השטח הציבורי הפتوוח בחזיות המבנים הקרובים, הפטונה לקדמת המזוק ולמנוע פיתוח בלתי מבוקר בשטח זה. לא ניתן יהיה לתת היתר בניה לכל בניה נוספת נספתה החורגת. מערכה מקו הבניה הקיים, למעט בניה קיימת ורשותה כחוק, אלא אם כן יוכן מסמך שימור והגנה על המזוק לכל המתחם.

הגנה על המזוק – יש להזכיר מסמך להגנה על המזוק, אשר יקבע את הצעדים הנדרשים לשמרית יציבותו ולהציג אמצעים למניעת בליה מואצת של המזוק.

שטח פרטי פתוח – הנמצא בין קו איסור בניה (מסומן בתשריט בקו ירוֹק) לשטח פארק החוף (צבע בתשריט בצחוב או בירוק), הינו שטח פרטי ללא בניה, למעט פיתוח שטח ובניה קיימת ורשותה כדין.

שמור ערכי טבעי ומורשת – במתחם נמצא מגדל מים לשימור. יש לקבוע אמצעים לשימור והגנה ולגנטישות לאתר.

שטח למולנותה בMargash שמצפון לירידה לים – מוצע, כי תשקל, בתיאום עם העירייה, העברת יעך למגרש תליפי, וכי השטח ישאר שטח פתוח כחלק מפארק החוף.

מתק. 36. גן לאומי סידני עלי – מתחם לתכנון

הנחיות תכנון – יש לתכנן את המתחם בשלמותו. המיקום המדויק של הגן הלאומי וגבולותיו יקבעו בתכנית מפורטת, ובתנאי שכך כל שטח פארק החוף לא יפתח מהמסומן בתכנית זו.

הגנה על המזוק – כל תכנית תלווה במסמך המפרט את אמצעי ההגנה על יציבות המזוק החופי ושמירתו מופעו הטבעי, אשר תתוויה, בין השאר, את הדרכים לחברו ולגנטישות בין גב המזוק וחוף הרחצה באופן שלא יפגע במזוק. אישור התכנית האמורה בוגדה המחוויות תהיה תנאי לכל פיתוח נוסף באתר.

שמור ערכי טבעי ומורשת – במסגרת התכנית יקבעו הכללים לשימור והגנה על הערכיים ההיסטוריים, הארכיאולוגיים, והנופיים, לרבות שטח גן-לאומי סידני עלי, ושילובם בפארק החוף.

מוקד פיתוח בגיןי - בעורף הפרק ניתן יהיה לפתח הסעה ובילוי בהיקף מצומצם במבנה הקיימים (לשבור מתקן בריטי ובויש לנוער), תוך שיקומו ושימורו.
חניה – ניתן לאפשר חניה עילית زمنית ל-10 שנים לכל היותר מיום אישור תכנית זו, ולא ליותר מ- 100 מקומות חניה, בתנאי שתושלב בתכנון פיתוח ועיצוב נופי לאזור הגן הלאומי ובאופן שימזר את הפגיעה החזותית במצוק ובפרק החוף.

מת. 37. כפונ הרצליה – אפולוניה, תע"ש ונוף ים – מתחם לתכנון

הנחיות תכנון – יש לתכנן את המתחם בשלמותו, תוך הבטחת העדים הבאים:
שיעור אתר תע"ש - קודם לאישור תכנית כוללת למתחם, תאושר תכנית לשיקום סביבתי של אתר תע"ש, ובכלל זה טיפול בקרקע מזוהמת תוך הימנעות, ככל הניתן, מפגיעה בערבים ארכיאולוגיים.

גן לאומי - תובטח פיתוח שיטה הגן הלאומי ופרק החוף לציבור. המיקום המדויק של הגן הלאומי וגבולותיו יקבעו בתכנית מפורשת, ושינוי גבולות בכל פנים כאמור, לא יחשב כשיוני לתמ"א, ובתנאי ששך כל שטח פרקל החוף לא יפתח.

ישמר מעבר חופשי ופתוח לציבור ורציפות וחיבורות של הטילות במפלס המצוק, תוך השתלבות עם האזור הארכיאולוגי.

צידים יוקים - יבטחו צירים יוקים רוחב ניצבים לחוף, המיועדים להולכי-רגל ולרוכבי אופניים, המבטיחים נגישות עמוקה השיטה הבניי המתוכנן אל פרקל החוף, בהתאם ובונס' למסומן בתכנית.

שמור ערכי טבע ומורשת - אתר העתיקות אפולוניה, ישוב חוף מבוצר עם חומות, חפיר ומעגן. כל התכנית תבטיח שימור והגנה על האתר. התכנון יבטיח אמצעים לפתרון בעיית הריסתימי באתר, יותנה בביוזע סקר מצב שימור וסיכום לעתיקות שבמצוק ובקרבתו, תכנון למיגון ושימור האתר וביצוע בפועל של המיגון, השימור וניתוח שוטף, כל זאת בהתאם להנחיות רשות העתיקות.

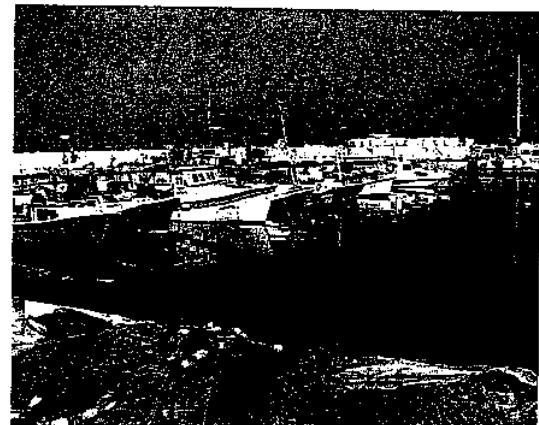


משרד הENVIRONMENT
מנהל התכנון

**תכנית מתאר ארצית חלקית
לחופים ולמיימי חוףין במחוז תל-אביב
מוס' תמא/13 - חוף הים התקיכון
שינוי מוס' 4**

**לדיון בועדות המחוודיות
אייר תשס"ח מאי 2008**

א3 - תשריט ייעודי קרקע



עדנה ורפה לרמן אדריכלים ומתכנני ערים
עו"ד שלום זינגר יועץ משפטי
ירדה שפיר יועץ סביבתי
יגאל אלון 120 ת"א טל' 6959893 פקס' 6960299