

סקירת רקע סטטוטורי להכנת תכנית לחוף הים הרצליה הר/2202



תכנית זו תחול על שטח... הכולל את רצועת החוף במחוז תל אביב בשטח הרשויות בת-ים, תל אביב והרצליה, כולל רצועת המשברים במימי החופין.

מטרות התכנית:

-תיקון התכנית העיקרית

- יצירת מערכת תכנונית משולבת חוף-ים

- שמירה על אפשרות שימוש הציבור בחוף והנגישות אליו, לשימושים עירוניים ובכללם נופש, תיירות, ספורט ימי ותרבות הפנאי.

- תכנון מבוקר של חזית הבינוי הפונה לחוף, הכוונת פיתוח מוטה ציבור ובזיקה לחוף, מיתון פגיעה נופית ואקלימית ומניעת מטרדים.

- הגנה על ערכי טבע, נוף, מורשת, ואתרי עתיקות לאורך החוף.

- מתן כלים תכנוניים, שיאפשרו יישום מטרות ועקרונות התכנית.



פארק החוף



אזור פתוח לציבור לאורך החוף. כולל בדרך כלל שתי רצועות אורכיות: חוף הים ועורף החוף.

גבולו המזרחי של פארק החוף חופף, בדרך כלל, לקו איסור בנייה, למעט בנייה מותרת מתוקף תכנית זו... קו איסור הבנייה אינו פוגע בבנייה הקיימת בעת אישורה של תכנית זו.

הנחיות הוראות כלליות לפארק החוף (לשתי הרצועות: חוף הים ועורף הים)

• בתכנית מקומית, ניתן לשנות את גבולו המזרחי בלבד של פארק החוף... לצורך התאמה לתנאי השטח ולאילוצי תכנון מקומיים בתנאים ע"פ המפורט בהוראות תכנית.

• לא יינתן היתר, לרבות היתר לפיתוח שטח בתחום פארק החוף, אלא אם אושרה תכנית כולל למתחם כאמור בסעיף 8 (להלן "מתחם לתכנון") ותכנית מפורטת לאזור הפיתוח המוצע, מכוחה ניתן על פי חוק להוציא היתר.

• כל תכנית בפארק החוף תכלול את כל שטח פארק החוף ותכלול תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב נופי, שתהיה חלק ממנה.

• שטח הפארק יהיה פתוח לציבור ויאפשר מעבר חופשי ורצוף.

• לא תאושר תכנית לדרך בתחום פארק החוף... ניתן להתיר גישה לרכב חירום ותפעול חיוני בלבד.

• לא תאושר תכנית ולא יוצא היתר לשטח חניה בתחום פארק החוף. (הסתיוגויות בהוראות התכנית)

פארק החוף

אזור פתוח לציבור לאורך החוף. כולל בדרך כלל שתי רצועות אורכיות: חוף הים ועורף החוף.

גבולו המזרחי של פארק החוף חופף, בדרך כלל, לקו איסור בנייה, למעט בנייה מותרת מתוקף תכנית זו... קו איסור הבנייה אינו פוגע בבנייה הקיימת בעת אישורה של תכנית זו.

הנחיות הוראות כלליות לפארק החוף (לשתי הרצועות: חוף הים ועורף הים)

• בתכנית מקומית, ניתן לשנות את גבולו המזרחי בלבד של פארק החוף... לצורך התאמה לתנאי השטח ולאינצ'י תכנון מקומיים בתנאים ע"פ המפורט בהוראות תכנית.

• לא יינתן היתר, לרבות היתר לפיתוח שטח בתחום פארק החוף, אלא אם אושרה תכנית כולל למתחם כאמור בסעיף 8 (להלן "מתחם לתכנון") ותכנית מפורטת לאזור הפיתוח המוצע, מכוחה ניתן על פי חוק להוציא היתר.

• כל תכנית בפארק החוף תכלול את כל שטח פארק החוף ותכלול תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב נופי, שתהיה חלק ממנה.

• שטח הפארק יהיה פתוח לציבור ויאפשר מעבר חופשי ורצוף.

• לא תאושר תכנית לדרך בתחום פארק החוף... ניתן להתיר גישה לרכב חירום ותפעול חיוני בלבד.

• לא תאושר תכנית ולא יוצא היתר לשטח חניה בתחום פארק החוף. (הסתיוגויות בהוראות התכנית)



גבול איסור בנייה על רקע מצב מאושר

פארק החוף

עורף החוף

שטח עורף החוף כולל שטחים פתוחים, גנים לאומיים, מוקדי פיתוח, צירים ירוקים, בתי עלמין קיימים, מעגנות ונמלי דייג, אתרים עתיקות ואתרים מוגנים/ארכיאולוגיים/לשימור לדורות, ומיועד לבילוי בשטחים פתוחים ליד הים.

ניתן לייעד בו שטחים כמפורט להלן:

שטח פתוח

יותרו השימושים הבאים: נטיעות וגינות, פינות ישיבה וסככות צל, צירי הליעה ומסלולי אופניים, נקודות תצפית.

גן לאומי

בשטח המיועד בתכנית זו לגן לאומי יחולו הוראות תמ"א 8, ויובטח מעבר חופשי וראוי לציבור אל חוף הים ולאורכו.

פארק החוף

עורף החוף

שטח עורף החוף כולל שטחים פתוחים, גנים לאומיים, מוקדי פיתוח, צירים ירוקים, בתי עלמין קיימים, מעגנות ונמלי דיג, אתרים עתיקות ואתרים מוגנים/ארכיאולוגיים/לשימור לדורות, ומיועד לבילוי בשטחים פתוחים ליד הים.

ניתן לייעד בו שטחים כמפורט להלן:

מוקד פיתוח

מוקד פיתוח גדול ובינוי בעורף החוף מיועד לבילוי יומי בעורף החוף וניתן להתיר בו את השימושים הבאים: בילוי ובידור, שירותי הסעדה ומסחר מוטה בילוי וכן ניתן להתיר בהם את השימושים המותרים במוקד שירותי חוף.



פארק החוף

עורף החוף

שטח עורף החוף כולל שטחים פתוחים, גנים לאומיים, מוקדי פיתוח, צירים ירוקים, בתי עלמין קיימים, מעגנות ונמלי דיג, אתרים עתיקות ואתרים מוגנים/ארכיאולוגיים/לשימור לדורות, ומיועד לבילוי בשטחים פתוחים ליד הים.

ניתן לייעד בו שטחים כמפורט להלן:

צירים ירוקים (מטרופוליני, עירוני ראשי, עירוני משני) על השטחים המיועדים בתכנית לצירים ירוקים... שמטרתם לקשור בין השטח העירוני ופארק החוף, יחולו ההוראות הבאות:
 -השימושים שיותר: שטח ציבורי פתוח, מעבר להולכי רגל ולרוכבי אופניים. ניתן להתיר בתחומם גם גינון, ספסלים, מתקני הצללה, מתקני משחק וספורט וכדומה. בתכנית למתחם יקבעו מיקומם המדויק ורוחבם של הצירים הירוקים:
 • רוחבו של השטח הירוק **בציר המטרופוליני** לא יפחת מ-80 מ', לא כולל רצועת הדרך.

• רוחבו של השטח הירוק **בציר עירוני ראשי** לא יפחת מ-20 מ', לא כולל רצועת הדרך. הועדה המחוזית תהיה רשאית לצמצם רוחב זה או לפצל את רוחב השטח הירוק לשני אזורים... ובלבד שרוחב השטח לא יפחת מ-12 וזאת תוך שמירה על מבט פתוח לים ונגישות ראויה לחוף הים.

• רוחבו של השטח הירוק **בציר עירוני משני**, לא יפחת מ-12 מ', לא כולל רצועת הדרך... ניתן באישור הוועדה המחוזית לקבוע רוחב צר יותר ולא פחות מ-5 מ'. רוחב ציר עירוני משני באזורים עירוניים בנויים ישמור על מבט פתוח לים ותובטח ממנו נגישות ראויה לחוף הים.



פארק החוף

המצוק החופי

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

לא תאושר תכנית החלה על המצוק החופי, כולו או חלקו, אלא אם היא מבטיחה שמירה על הפרשי הגובה הקיימים טרם אישורה, בין גג המצוק לבסיסו, ומתייחסת לשמירה על תצורת המצוק הקיימת.

מצוק חופי לשימור ולהגנה

לא תאושר תכנית החלה על המצוק החופי לשימור ולהגנה, כולו או חלקו, אלא בתנאים הבאים:

- התכנית מבטיחה שמירה על הפרשי הגובה הקיימים טרם אישורה... ומתייחסת לשמירה על תצורת המצוק הקיימת.
- התכנית כוללת הוראות בדבר ניקוז נגר עילי והבטחת זרימתו לכיוון מזרח למניעת פגיעה ביציבות המצוק.
- התכנית כוללת מסמך הגנה על המצוק (המתייחס לאופן ביצוע עבודות תחזוקה ופיתוח והתנאים לאישורם).
- התכנית מבטיחה השתלבות בנוף וסביבה, וכוללת הנחיות להתוויית ירידות מראש המצוק לחוף הים והנחיות לשמירת ערכי הטבע, הנוף והארכיאולוגיה.
- לא תאושר תכנית מקומית המתירה בניה, לרבות חניה תת-קרקעית, בתחום 50 מטר משפת המצוק העליונה, מלמד פיתוח שאין בו כדי לפגוע ביציבות המצוק. ניתן להתיר עבודות פיתוח להצלת המצוק גם בקצהו, באם הוכח כי הינן הכרחיות למניעת הריסת המצוק והתפוררותו.



פארק החוף

עורף החוף

שטח עורף החוף כולל שטחים פתוחים, גנים לאומיים, מוקדי פיתוח, צירים ירוקים, בתי עלמין קיימים, מעגנות ונמלי דייג, אתרים עתיקות ואתרים מוגנים/ארכיאולוגיים/לשימור לדורות, ומיועד לבילוי בשטחים פתוחים ליד הים.

ניתן לייעד בו שטחים כמפורט להלן:

טיילת חוף ו/או טיילת מצוק

- טיילת חוף ו/או טיילת מצוק מיועדת להולכי רגל ולרוכבי אופניים. תכנית, החלה על שטח בו סומנה בתכנית זו טיילת, תבטיח את רציפות הטיילת וחיבוריותה למתחמים הגובלים, ותקיים את התנאים הבאים:
- התכנית תמוקם בתחום פארק החוף ותבטיח רוחב חוף פנוי ממערבת לטיילת, המאפשר בילוי ושהייה בחפי הרחצה.
 - במקרים בהם רוחב רצועת חוף הים אינו מאפשר הקמת טיילת חוף תמוקם הטיילת בתחום פארק החוף, בתחום השטח הפתוח שבעורף החוף.
 - רוחב הטיילת הפנוי למעבר להולכי רגל, לא כולל מסלול לרוכבי אופניים, לא יפחת מ-8 מ'.
 - במקומות המסומנים בתשריט, תכלול הטיילת תוואי כפול: בסמוך לקו המים ובעורף המרוחק יותר.

פארק החוף

עורף החוף

שטח עורף החוף כולל שטחים פתוחים, גנים לאומיים, מוקדי פיתוח, צירים ירוקים, בתי עלמין קיימים, מעגנות ונמלי דייג, אתרים עתיקות ואתרים מוגנים/ארכיאולוגיים/לשימור לדורות, ומיועד לבילוי בשטחים פתוחים ליד הים.

ניתן לייעד בו שטחים כמפורט להלן:

חוף הים

השטחים המסומנים כחוף הים נועדו לשהיית מתרחצים ונופשים בחוף ולהקמת מתקנים שיאפשרו פעילויות הנלוות לכך. (כמפורט בהוראות התכנית)



תחום הנחיות עיצוב אורבני

תכנית למתחם תחוייב בהגשת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לקטע הבינוי ממזרח לקו המים ועד לקו זה, אשר תבטיח שמירה על עקרונות עיצוב משותפים ומניעת חזית בינוי רציפה הפונה אל החוף



תחום רצועת המשברים במימי החופין

השטח המוגדר כתחום רצועת המשברים במימי החופין כולל את תחום המים עד לעומק 10 מ'. בתחום זה תותר פעילות של נופש, רחצה בים, שיט, דיג וספורט ימי. יותרו עבודות ואמצעים לשיקום המצוק, באם תוכח נחיצותם.

לא תופקד תכנית בתחום רצועת המשברים, אלא אם מתקיימים בה התנאים הבאים:

- תכנית הכוללת שטח ים, תכלול גם את שטח המתחם הגובל בו. באישור הועדה מחוזית, ניתן יהיה לצמצם את גבולות השטח היבשתי הנכלל בתכנית זו.

- לא תותר כל בנייה בתחום רצועת המשברים במימי החופין.

- למרות האמור לעיל, רשאית הועדה המחוזית... להתיר בנייה קלה בלבד, מסוג מזחים וגשרי מעבר להולי רגל ואמצעים שיקום חופי רחצה. תכנית לבנייה מסוג זה תותנה בהכנת תסקיר השפעה על הסביבה ובסקר אתרי עתיקות תת-ימיים. במידה ונמצא כי בנייה מסוג זה עלולה לפגוע במאזן הסעת החולות, תכלול הוראות לשיקום הפגיעה ...

- בתחום רצועת המשברים ניתן לבצע פעולות חפירה תת-מימית, להעמקה ולאחזקת נמלים ומעגנות ולתחזוקה של נתיבי שייט בלבד, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ורשות העתיקות. לא תותרנה עבודות כאמור, אלא אם הובטח, כי חול שהוצא מקרקעית הים ישמש לשיקום של חופים ולהרחבתם.

תחום לשיקום חוף הים

הועדה המחוזית באישורה של המועצה הארצית מוסמכת להתיר בתוכנית הרחבת חוף לצורך שיקומו. תכנית כאמור, תכלול את כל רוחב חוף הים ואת רצועת המים הסמוכה.

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

לא תופקד תכנית לשיקום החוף, אלא אם נערך לגביה תסקיר השפעה על הסביבה ונכללה בה תכנית ניטור.



מתחם לתכנון

לא תאושר תכנית לשטח שנקבע בתשריט כמתחם לתכנון, אלא אם היא חלה על המתחם בשלמותו.

למרות האמור לעיל, רשאית הועדה מחוזית להחליט על חלוקה ל-2-3 תת-מתחמים, אלא אם נכתב אחרת בהוראות המתחמים. בכל מקרה, החלוקה תהיה **חלוקה ניצבת לחוף בלבד**, הכוללת בכל תת-מתחם את תחום המים, פארק החוף והתחום הבנוי ממזרח לפארק החוף.

באישור הוועדה המחוזית, ניתן להתאים גבולות מתחמים לתכנון, לצורך התאמה לקנה מידה ולצורך חלוקה למגרשים.

הועדה המחוזית תהיה רשאית לערוך שינויים מינוריים בלבד בגבולות המתחמים ובחלוקתם לתת-מתחמים, בתנאי שיוכח כי הדבר יתרום למימוש עקרונות התכנית ויקדם את מימושה. שינויים אלו ילוו בהחלטה מנומקת של הוועדה המחוזית.

התכנית למתחם תפורט ע"פ הדרישות בהוראות התכנית.

מתחם לתכנון עקרוני

בשטח מתחם לתכנון עקרוני לא תאושר תכנית, אלא אם אישרה הועדה המחוזית תכנון עקרוני למתחם בשלמותו, שיכלול את הנושאים כפי המפורט בהוראות התכנית.



מתחם 30 – חוף דרום הרצליה

הנחיות תכנון – ניתן, באישור הוועדה המחוזית, לחלק את המספר תתי-מתחמים אולם לא יותר משלושה מתחמי משנה, ובלבד שכל מתחם יכלול ציר ירוק בתוכו.

מתחם 31-32 – מתחם מרינה הרצליה ותל מיכל – מתחם משולב לתכנון עקרוני כולל ולתכנון סטטוטורי

הנחיות תכנון – לאזור תוכן תכנית עקרונית כוללת, אשר תציג את מלוא הפיתוח העתידי במתחם, את ייעודי הקרקע העיקריים ואת הקשרים וההשלכות ההדדיות בין מרכיבי הפיתוח השונים, כולל פתרון בעיות נגישות וחניה, מערכות תשתית הנדסית, בעיות הקשורות בטיפול במטרדים ובהגנה על הסביבה. התכנית הכוללת תתווה את עקרונות הפיתוח ואת עוצמות הבינוי, אשר ייושמו במסגרת התכנית הסטטוטורית למתחמים לתכנון.

מתחם 33א' – הרצליה החוף המרכזי – מאכדיה עד מלון דניאל – מתחם לתכנון עקרוני

הנחיות תכנון – יש להכין תכנית עקרונית עבור המתחם בשלמותו, תוך הבטחת היעדים לפי המפורט בהוראות התכנית, בין השאר:

- פארק החוף – חוף מורחב במיוחד – התכנית תגדיר את שטחי פארק החוף, כולל שטחים פתוחים על המצוק... התכנית תגדיר את מלוא הפיתוח העתידי בתחום אזור החוף המורחב.
- טיילת
- שטח מלונאות בחזית מערבית

מתחם 33 – הרצליה החוף המרכזי – ממלון דניאל עד מלון השרון – מתחם לתכנון עירוני

הנחיות התכנון – ניתן, באישור הועדה המחוזית לחלק את המתחם למספר תת-אזורי תכנון אך לא יותר משלושה.

מתחם 34 – ככר דה שליט, מרכז הרצליה פיתוח – מתחם לתכנון

הנחיות התכנון – יש לתכנן את המתחם בשלמותו תוך הבטחת היעדים הבאים: יש להבטיח את הפתיחה הויזואלית והפיזית והסדרת הירידה המרכזית של הרצליה אל חוף הים. פיתוח ככר/שטח ציבורי פתוח ללא חניה על פני השטח ומתן אפשרות לחידוש עירוני של המבנים התוחמים את הכיכר.

מתחם 35 – אזור וילות צפון הרצליה – מתחם לתכנון עירוני

הנחיות התכנון – יש לשמור את רצועת השטח הציבורי הפתוח בחזית המבנים הקיימים, הפונה לקדמת המצוק ולמנוע פיתוח בלתי מבוקר בשטח זה. לא ניתן יהיה לתת היתר בנייה לכל בנייה נוספת החורגת מערבה מקו הבנייה הקיים, למעט בנייה קיימת ורשויה כחוק, אלא אם כן יוכן מסמך שימור והגנה על המצוק לכל המתחם.

מתחם 36 – גן לאומי סידני עלי – מתחם לתכנון

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

מתחם 37 – צפון הרצליה – אפולוניה, תע"ש ונוף ים – מתחם לתכנון

הנחיות התכנון – יש לתכנן את המתחם בשלמותו תוך הבטחת היעדים הבאים:

- **שיקום אתר תע"ש** – קודם לאישור תכנית כוללת למתחם, תאושר תכנית לשיקום סביבתי של אתר תע"ש, ובכלל זה טיפול בקרקע מזהמת תוך הימנעות, ככל הניתן, מפגיעה בערכים ארכיאולוגיים.
- **גן לאומי** – תובטח פתיחת שטח הגן הלאומי ופארק החוף לציבור. המיקום המדוייק של הגן הלאומי וגבולותיו ייקבעו בתכנית מפורטת, ושינוי גבולות בכל פנים כאמור, לא ייחשב כשינוי לתמ"א, ובתנאי שסך כל שטח פארק החוף לא יפחת.
- יישמר מעבר חופשי ופתוח לציבור ורציפות וחיבוריות של הטיילת במפלס המצוק, תוך השתלבות ע האתר הארכיאולוגי.
- **צירים ירוקים** – יובטחו צירי רוחב ירוקים ניצבים לחוף, המיועדים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, המבטיחים נגישות מעומק השטח הבנוי המתוכנן אל פארק החוף, בהתאם ובנוסף למסומן בתכנית.
- **שימור ערכי נוף ומורשת** – אתר העתיקות אפולוניה, יישוב חוף מבוצר עם חומות, חפיר ומעגן. כל תכנית תבטיח שימור והגנה על האתר. התכנון יבטיח אמצעים לפתרון בעיית ההרס הימי באתר, יותנה בביצוע סקר מצב שימור וסיכונים לעתיקות שבמצוק ובקרבתו, תכנון למיגון ושימור האתר וביצוע בפועל של המיגון, השימור וניטור שוטף, כל זאת בהתאם להנחיות רשות העתיקות.

אזור מלונאות

בשטח המיועד בתכנית זו לאזור מלונאות יותרו השימושים הבאים: בתי מלון בתוספת הסעדה, בילוי, בידור ומסחר בזיקה לתיירות.

