

מדיניות בניה לגובה לאורך חוף הים

אושר בוועדה המקומית בתאריך 22.02.21
הוצג בפני הולחו"ף בתאריך 21.04.21



מבנה מסמך המדיניות ו'הוראות השימוש' בו

1. בתחילת המסמך, מתוארות התכניות הארציות והמחוזיות החלות בעיר לפי מדרג.
2. תיאור הכללים לבחינת בנייה מוצעת לאורך החופים, הן עבור תכניות מפורטות (תב"עות) והן עבור היתרי בנייה. כללים אלו הינם לב המדיניות, וישמשו לבחינת כל פרויקט מוצע לאורך החופים לפי קריטריונים אחידים.
3. חלוקת חופי העיר למתחמים, החופפים עקרונית לתכנית המתאר נת/2035.
4. פירוט כרטיסי המתחמים, כאשר כל כרטיס מתחם כולל:
 - מיקום המתחם ביחס לתמ"א 13 / 6, ייעודי הקרקע המאושרים, ונספח תבנית הבנייה של נת/2035.
 - מיפוי גבולות המתחם, קווי 100 מ' ו-300 מ', מוקדי העניין העירוניים והרחובות הראשיים שבו.
 - סימון תכניות מאושרות המאפשרות בנייה לגובה (בכתום) וסימון אזורים המהווים פוטנציאל להתערבות עתידית (בסגול).
 - הנחיות תכנון פרטניות למתחם, המהוות שכבת הנחיות נוספת מעל הכללים שהוזכרו מעלה.
5. כל תכנית מפורטת וכל בקשה להיתר ייבחנו בהתאם לקריטריונים הכלליים ובהתאם לכרטיס המתחם.



גבהים ונפחי בינוי

04
נספח תכנית
הבנייה - תכנית
מתאר נת/2035
סטטוס:
לקראת הפקדה

תכנית שימור מצוקי חוף נתניה מקטע סירונית ארגמן

03
מ"ח/280
408-0153510


1. תכנית מתאר מחוזית
2. תכנית מתאר מחוזית-חלקית
לשילוב מלונאות ומגורים

02
תמ"מ 21/3
תמ"מ 8/21/3


פיתוח מוקדים
לאורך החוף

01
תמ"א 6/13


פרק חופים
קו הבינוי הראשון

00
תמ"א 1


ביסוס המדיניות באמצעות תכניות מתאר ארציות / מחוזיות



תמ"א 1 | תכנית מתאר ארצית

קו הבינוי הראשון

הגדרות

חוף עירוני למרגלות ערי החוף: הוא המרחב הפתוח העיקרי להנאת תושבי הערים, ובו שירותי החוף, טיילות, מתקני בילוי, פנאי וספורט, חופי רחצה וערכי טבע מקומיים.

מוקדי חוף - מוקדי פעילות בחוף העירוני: בחופים עמוסים ובהמשך למוקדי פעילות עירוניים וצירים ראשיים, ניתן לאשר הקמת מוקדים לרווחת באי החוף - מכונסים ומצומצמים בשטחם. הקמתם תתאפשר על בסיס מסמך ראייה כוללת, בו ייקבעו מיקומם, היקפם והשימושים בהם.

מוסד תכנון הדן בתכנית בעורף החוף העירוני יתייחס להיבטים הבאים:

לחזית הים העירונית המחברת חזותית ותפקודית בין העיר והחוף. באזור זה תינתן עדיפות לשימושים מעורבים התומכים בפעילות העירונית בחוף, ובכלל זה תיירות, מלונאות, בילוי ופנאי, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים וטבע עירוני. ניתן לאשר באזור שימושים נוספים.

בקו הבינוי הראשון יתאפשר ככל הניתן **מראה נוף ימי פתוח** מצירים ומוקדים בתוך העיר.

בתכנית מתאר כוללנית ליישוב או בתכנית מתאר מקומית תינתן התייחסות להפניית צירי תנועה ולנצפות מעומק העיר אל החוף ולקשירת השלד העירוני הציבורי אל החוף.



תמ"א 6/13 - חופי נתניה

ציר ים

אופי הבינוי והפיתוח לאורכם של צירי הים יתרום ככל הניתן ל**חיזוק הקשר הפיזי והתפקודי** בין הים והטיילת לבן עומק השטח הבנוי של העיר. בשורת הבניינים הראשונה הצמודה לצירי הים היא יתוכנן ככל הניתן הבינוי באופן **שאינו חוסם צירי מבט** משטחים ציבוריים לכיוון הים, וניתן לכלול בין היתר חזית מסחרית - תיירותית. יבחנו המרכיבים הפיזיים המוצעים של פיתוח חלל הרחוב, אשר יאפינו את צירי הים **וייחדו אותם מצירים עירוניים אחרים**, כדי ליצור להם **זהות משלהם** - שדרות עצים, פיתוח גנני, ריצוף, פיסול סביבתי, שילוט, תאורה, ריהוט רחוב, שביל האופניים וכדומה. כמו כן ישמרו ככל הניתן **צירי מבט פתוחים מהעיר לכיוון הים**, ויושם דגש על הסרת מפגעים ו**התאמת הצירים להולכי הרגל ורוכבי האופניים**.

רחוב **חוף** **צירים**

ציר ים

חוק

רחוב



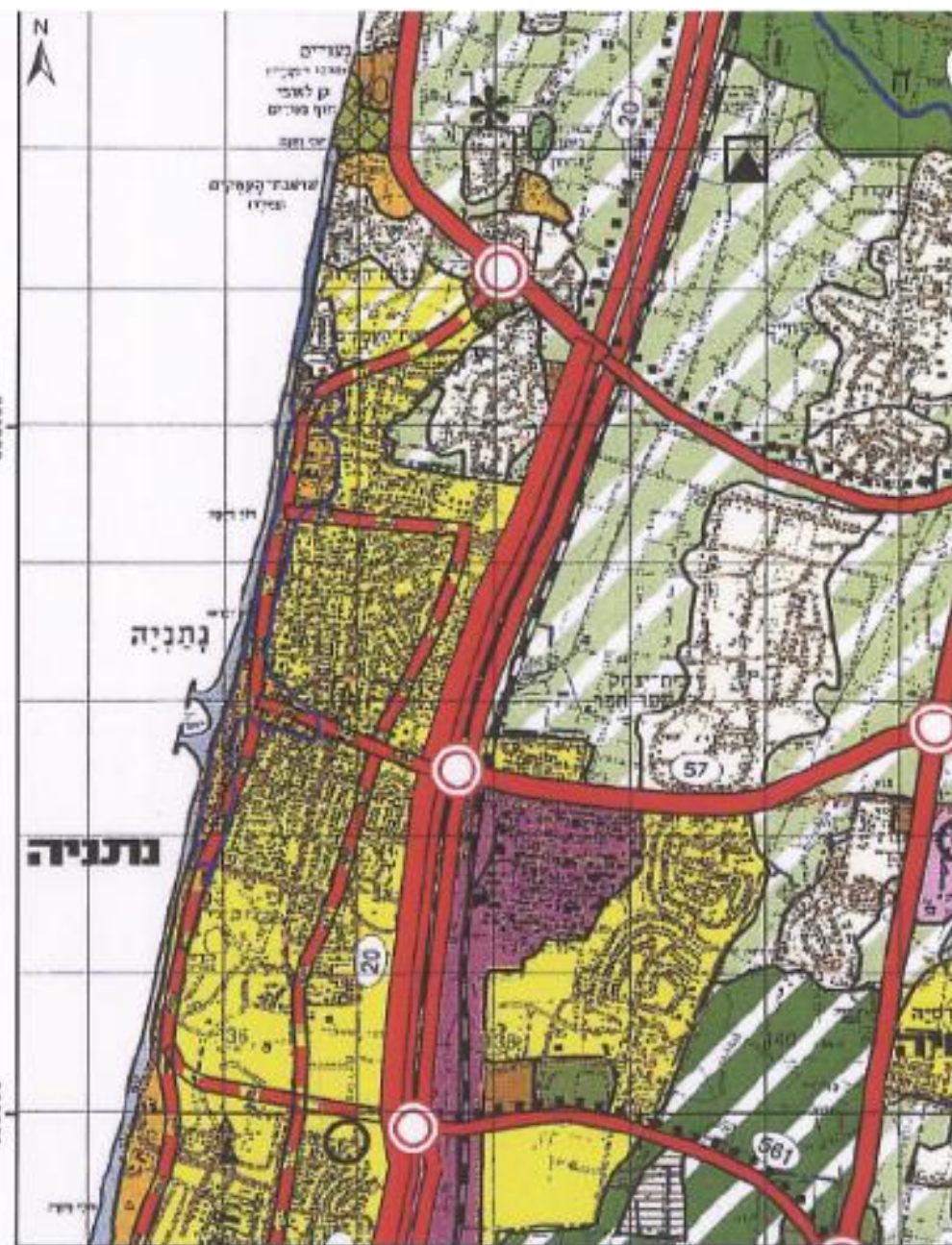
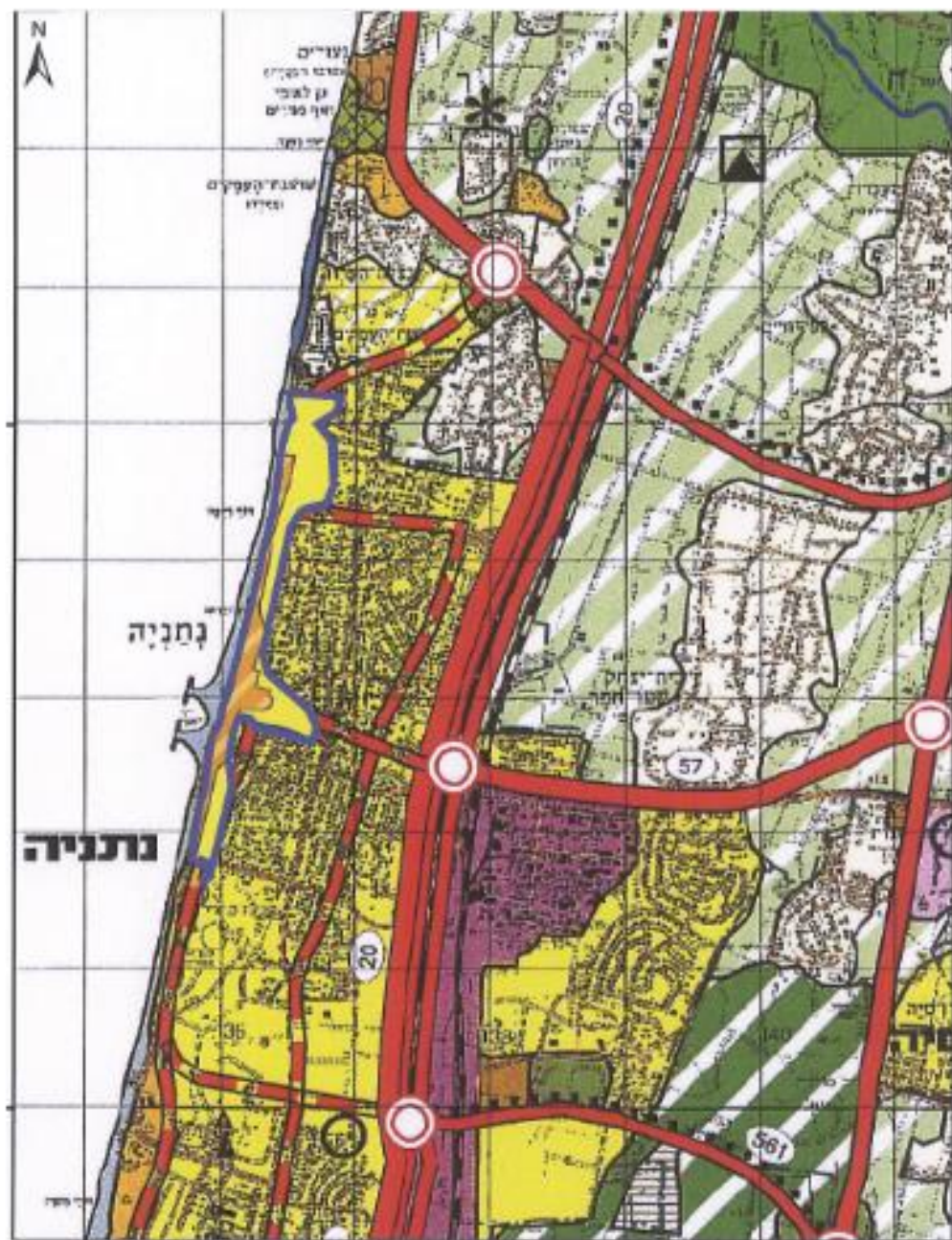


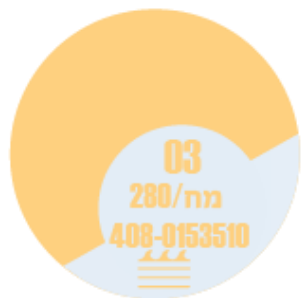
תמ"מ 8/21/3

תיקון 8 לתמ"מ 21/3 המאפשר מגורים
ב"אזור נופש, פנאי ותיירות"

תמ"מ 21/3

תכנית מתאר מחוז מרכז





מח/280 - 408-0153510

שימור מצוקי חוף נתניה מקטע סירונית ארגמן

חוף סירונית

דנקר / ברוך רם

איתמר בן אב"י

מתחם D

נת/600/א

חוף ארגמן



תכנית הרחבת החוף מאפשרת פיתוח חזית בנייה אינטנסיבית במוקדים המצוינים לאורך החוף.



תכנית מתאר נת/2035

מתוך סעיף הוראות לסביבה החופית:

ה.5 כל תכנית מפורטת בתחום שתי שורות הבינוי הראשונות הכוללת בנייה מעל 20 קומות תחוייב בעריכת נספח מיקרו-אקלים.

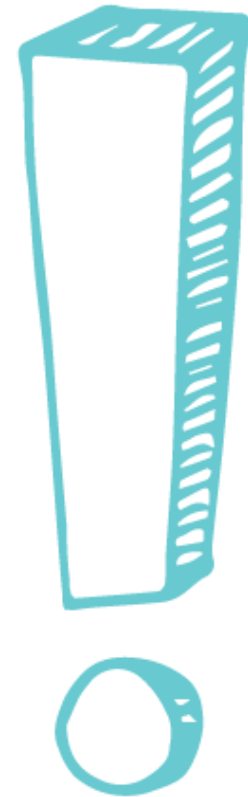
ה.6 יישמרו ככל הניתן מפתחים בין המבנים, על מנת לאפשר מעברי הולכי רגל ואני ונצפות מהרחובות העירוניים אל הטיילת.

ה.7 תינתן העדפה ככל הניתן, לשימושים ציבוריים, מסחריים ותיירותיים בשורת הבינוי הראשונה והשניה.

ה.8 באזור בו מיועדת בנייה מרקמית או גבוהה בחזית הראשונה אל החוף תיבחן הוספת חזית מסחרית אשר תהיה במפלס הרחוב ככל הניתן.

הבהרות

- מסמך זה הינו **מסמך מדיניות**, שתכליתו התוויית קווים מנחים וכללים לפיתוח עתידי.
- מסמך זה אינו מאשר בנייה חדשה ואינו מבצע שינויים סטטוטוריים בקרקע.
- כל פיתוח יעמוד בהוראות החוק.
- כל תכנית שתקודם בעתיד תפורסם לציבור בהתאם להוראות החוק, כך שתהיה אפשרות להביע עמדה בעניינה.
- קיימים אזורים בהם קיים חוסר התאמה בין מסמך מדיניות זה ובין נספח תבנית הבנייה של תכנית המתאר נת/2035 העומדת לפני הפקדה.
- באזורים אלו, תוגש התנגדות לתכנית המתאר, לצורך התאמתה למצב הקיים והמאושר ולמדיניות התכנון העירונית.
- בכל כרטיסיה בה קיים חוסר התאמה, הנושא יצויין בכוכבית.
- מסמך המדיניות יוכל להתעדכן מעת לעת.



עקרונות לבחינת בנייה מוצעת לאורך החוף

עקרונות לבחינת בנייה מוצעת לאורך החוף

שימושים

יתאפשרו השימושים הבאים: מלונאות, אטרקציות תיירותיות, ספורט, פנאי ונופש, מרכז כנסים, מסחר, תעסוקה מקומית, שטחי ציבור פתוחים ובנויים.



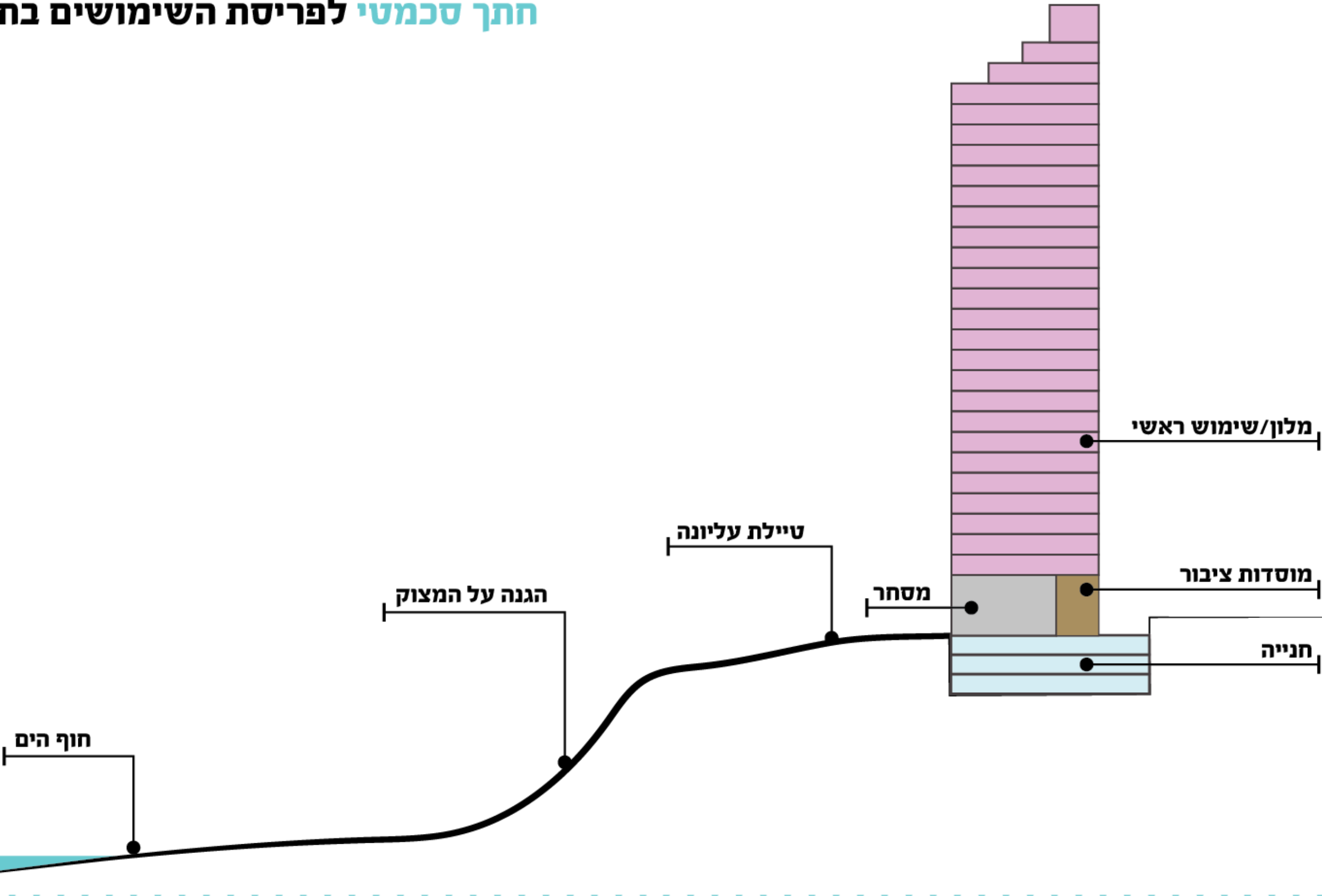
לא יינתנו מגורים בקו ראשון לים.
יתאפשרו מגורים רק ככל והם קיימים במצב הסטטוטורי המאושר (בהתאמה לתכניות מפורטות או תמ"מ 3 / 21 / 8).



תינתן עדיפות לתוספת שימושים המחזקים את החזית העירונית הפונה אל החוף כציר חוף עירוני.



חתך סכמטי לפריסת השימושים בתחום הסביבה החופית



עקרונות לבחינת בנייה מוצעת לאורך החוף

התחדשות עירונית

יתאפשר חידוש המרקמים הוותיקים בתחום הסביבה החופית בכפוף לקידום בהתאמה למדיניות ההתחדשות של מרכז העיר.



דרכי פעולה במקרים שאינם תואמים למדיניות ההתחדשות העירונית:

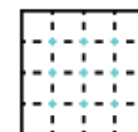
1. מבנים שקיבלו היתר אחרי 1.1.1980 - יתאפשר שיפוץ חזיתות.
2. מבנים ישנים יותר, בני 6 קומות ומעלה - יתאפשר שיפוץ חזיתות או עיבוי.
3. מבנים צמודי קרקע - בהתאמה לתכניות מאושרות בלבד.



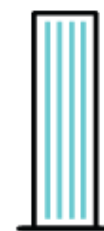
עקרונות לבחינת בנייה מוצעת לאורך החוף

הוראות בינוי

שטח המגרש המינימלי לצורך מיצוי הגובה בהתאם למדיניות זו: 1.5 דונם.



צמצום הנוכחות הנפחית של המבנה:
המבנים יהיו תמירים, והחזית הצרה של המבנים תופנה לכיוון החוף.
שמירה על קווי בניין צדדיים משמעותיים, להבטחת זווית ראייה וזרימת אוויר מזרח-מערב.



החזית המזרחית לכיוון העיר תקבל טיפול הראוי לחזית ראשית.



לא יותרו גדרות או חסימות בקו בניין קדמי או כלפי שטחים ציבוריים.



ככל הניתן, הבינוי יכלול טיפוסי בנייה מגוונים.



עקרונות לבחינת בנייה מוצעת לאורך החוף

תועלת ציבורית

תכנית מפורטת תכלול תועלת ציבורית משמעותית, בתיאום עם הצוות המקצועי.



ככל הניתן, יוקצו חניונים תת"ק לטובת הציבור.



הוספת זכויות מעבר ברחוב לצורך הרחבת מדרכות והוספת שבילי אופניים בהתאם לתכנית האב.



חזית מסחרית מחייבת לקו הטיילת והחוף.



מעברים ממזרח למערב בזיקות הנאה או בשבילים לחיזוק הנגישות לטיילת ולחוף.



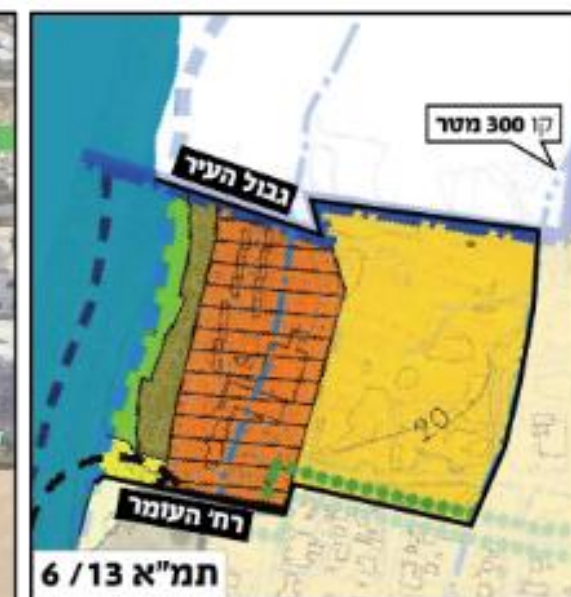
כרטיסיות מתחמים



וינגיט	עיר ימים פולג	שצ"פ אירוס הארגמן	נת/620	עובד בן עמי דרום	בפלדמן יד לבנים ובית גולדמיץ	עובד בן עמי מרכז	מתחם D	עובד בן עמי צפון	ברוך רם	מתחם דנקנר	גד מכנס	כיכר העצמאות	ניצה המעפילים דוד המלך	לניאדו וקרית צאנז	עין התכלת	בלו ביי
--------	---------------	-------------------	--------	------------------	------------------------------	------------------	--------	------------------	---------	------------	---------	--------------	------------------------	-------------------	-----------	---------

חלוקה ל-17 מתחמים





מתחם 1 בלו ביי

- תחום מתחם** בצפון-גבול העיר, בדרום-רחוב העומר.
- מוקדים** מוקד פעילות חוף משני, מלון בלו ביי, תמ"ל 1010.
- אפיון המתחם** אזור לפיתוח אינטנסיבי כולל צירים ראשיים כלל-עירוניים, מלונאות ושירותי חוף.

הנחיות תכנון

- פיתוח מוקד חוף משני בלו ביי.
- רח' הביכורים והעומר הינם **צירי ים**, כהגדרתם בתמ"א 6 / 13. פיתוחם בהתאם לסעיף 17 להוראות התמ"א מסחר מלווה רחוב לאורך הצירים הראשיים, בדגש על הציר הראשי בתכנית תמ"ל 1010.
- הבינוי יתוכנן באופן שימנע חסימה של צירי מבט לים מהשטחים הציבוריים.
- לאורך צירי הים והצירים הראשיים תנתן עדיפות לתחבורה ציבורית, הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- פעילות הגנה על המצוק בהתאם לתמ"א 9 / 13 א.
- גובה בינוי** מגוון. יתאפשר בינוי גבוה.
- מאוסר**: תמ"ל 1010 לפי תכנית מאושרת.
- פוטנציאל התערבות**: עד 30 קומות (ברוטו) במתחם בית המלון.

* תבנית הבנייה המוצעת אינה תואמת לנת/2035. תוגש התנגדות בנושא.

מהות ההתנגדות: נת/2035 מציעה תבנית בנייה של 4 קומות ברוטו, בעוד שהמרקם הקיים הינו גבוה מזה.

וינגיט	עיר ימים	פולג	שצ"פ	אירוס הארגון	נת/620	עובד בן עמי	עובד בן עמי	מרכז	עובד בן עמי	מתחם D	עובד בן עמי	צפון	ברוך רם	מתחם דנקנר	גד מכנס	כיכר העצמאות	ניצח המעפילים	דוד המלך	לניאדו	וקרית צאנז	עין התכלת	בלו ביי
--------	----------	------	------	--------------	--------	-------------	-------------	------	-------------	--------	-------------	------	---------	------------	---------	--------------	---------------	----------	--------	------------	-----------	---------



מתחם 2 עין התכלת

תחום מתחם בצפון-רח' העומר, בדרום-רחוב הרב מימון.

מוקדים מוקד פעילות חוף משני, טיילת עליונה.

אפיון המתחם מתחם קיים צמוד קרקע בבניה נמוכה.

הנחיות תכנון

- רחוב הגדוד העברי הינו **ציר ים** כהגדרתו בתמ"א 13/6.
- פיתוחו בהתאמה להוראות התמ"א 13/6 (סעיף 17).
- פיתוח ציר הטיילת לרבות אתר מגדל המים.
- הבינוי יתוכנן באופן שימנע חסימה של צירי מבט לים מהשטחים הציבוריים.
- פיתוח רחוב המלכים והתאמתו לשימוש תחבורה ציבורית, הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- פעילות הגנה על המצוק בהתאם לתמ"א 13/9 א.
- **גובה בינוי:** צמודי קרקע, יותר קידום תכנון הכולל עד 4 קומות (ברוטו) - בהתאם לתכניות מאושרות.



בלו ביי

עין התכלת

לניאדו וקרית צאנז

ניצח המעפילים דוד המלך

כיכר העצמאות

גד מכנס

מתחם דנקר

ברוך רם

עובד בן עמי צפון

מתחם D

עובד בן עמי מרכז

בפלדמן יד לבנים ובית גלדמייץ

עובד בן עמי דרום

נת/620

שצ"פ אירוס הארגון

פולג עיר ימים

וינגיט



מתחם 3 לניאדו וק. צאנז

תחום מתחם בצפון-רחוב הרב מימון, בדרום-רחוב הרצוג/סוקולוב ושלמה המלך.

מוקדים בית חולים לניאדו, מלון גלי צאנז, מוקד שירותי חוף (צאנז), טיילת עליונה.

אפיון המתחם מבני ציבור, מלון ושטחי ציבור פתוחים, בנייה מרקמית למגורים.

הנחיות תכנון

- ציר רח' סוקולוב והמקטע הצפוני של רחוב שלמה המלך הינם **צירי ים** כהגדרתם בתמ"א 13/6. פיתוחם יהיה בהתאמה להוראות התמ"א 13/6 (סעיף 17).
- פיתוח ציר הטיילת העליונה והשלמת החיבור וירידה לחוף הרחצה צאנז.
- פיתוח רחוב המלכים והתאמתו לשימוש תחבורה ציבורית, הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- פעילות הגנה על המצוק בהתאם לתמ"א 13/9 א.
- **גובה בינוי:** תותר בניה עד 10 קומות ברוטו.





הנחיות תכנון

- קשר ויזואלי ושמירה על מבטים ברחובות ביאליק ויהודה הנשיא בדומה לצירי ים.
- השלמת הטיילת העליונה, פיתוח הטיילת כולל בתי קפה.
- פיתוח מוקד החוף העונות כהמשך לחוף האמפי.
- פיתוח רחובות יהודה הנשיא/שאול המלך, ביאליק, שד' ניצה, שלמה המלך כרחובות עירוניים בדגש על הליכתיות, רכיבה על אופניים ושימוש בתחבורה ציבורית.
- בינוי בשימושים מעורבים-מלונאות, מסחר, משרדים ומגורים - בהתאמה לתמ"מ 8/21/3.
- פעילות הגנה על המצוק בהתאם לתמ"מ א"א 13/9.
- **גובה בינוי:** מגוון. יתאפשר בינוי גבוה מאד, עד 35 קומות (ברוטו) לפוטנציאל באזורי ההתערבות.

מתחם 4 ניצה - המעפילים דוד המלך

תחום מתחם בצפון-רחוב הרצוג/סוקולוב ושלמה המלך, בדרום-כיכר העצמאות.

מוקדים טיילת עליונה, מוקד פעילות חוף משני (העונות), מוקד שירותי חוף (אמפי), 'גלריה על הצוק', מלונות: העונות, אורלי, גליל, פארק, גינת ים, המלך שלמה, מדיטרה.

אפיון המתחם אזור לפיתוח אינטנסיבי בבינוי מגוון, כולל בניה לגובה, פינוי בינוי, מלונאות ושירותי חוף.



וינגיט	עיר ימים	פולג	שצ"פ	אירוס הארגון	נת/620	עובד בן עמי	דורם	בפלדמן יד לבנים	בית גלדמיץ	עובד בן עמי	מרכז	מתחם D	עובד בן עמי	צפון	ברוך רם	מתחם דנקר	גד מכנס	כיכר העצמאות	ניצה המעפילים	דוד המלך	וקרית צאנז	לניאדו	עין התכלת	בלו ביי
--------	----------	------	------	--------------	--------	-------------	------	-----------------	------------	-------------	------	--------	-------------	------	---------	-----------	---------	--------------	---------------	----------	------------	--------	-----------	---------





הנחיות תכנון

- רח' הרצל הינו **ציר ים** כהגדרתו בתמ"א 13/6. פיתוחו בהתאמה להוראות התמ"א 13/6 (סעיף 17)
- פיתוח המשכי לים - מלון אסתר
- פיתוח מוקד החוף הראשי - חופי הרצל ואמפי.
- פיתוח כיכר העצמאות ושילוב אטרקציות תיירותיות ומסחריות בפעילות השוטפת.
- בינוי מעורב שימושים - מלונאות, מסחר, משרדים ומגורים. הבינוי המשולב בהתאמה לתמ"מ 8/21/3
- **גובה בינוי:** מגוון.
- **תכניות מאושרות:** ע"פ התכנית המאושרת.
- **פוטנציאל התערבות:** יתאפשר בינוי גבוה, עד 30 קומות (ברוטו).

מתחם כיכר העצמאות

תחום מתחם כיכר העצמאות והמבנים הגובלים.

מוקדים כיכר העצמאות מהווה מוקד כלל עירוני ראשי, מוקד פעילות חוף ראשי (חוף הרצל), רחוב הרצל.

אפיון המתחם אזור לפיתוח אינטנסיבי, בבינוי מגוון כולל לגובה, לרבות פינוי בינוי ושירותי חוף.



בלו ביי

עין התכלת

לניאדו
וקרית צאנז

ניצה המעפילים
דוד המלך

כיכר העצמאות

גד מכנס

מתחם דנקר

ברוך רם

עובד בן עמי
צפון

מתחם D

עובד בן עמי
מרכז

בפלדמן י לבנים
ובית גלדמייץ

עובד בן עמי
דרום

נת/620

שצ"פ
אירוס הארגון

פולג
עיר ימים

וינגיט



מתחם ס גד מכנס

תחום מתחם בצפון-בכיכר העצמאות, בדרום-רח' דנקנר.

מוקדים מוקד פעילות חוף ראשי (חוף סירונית), טיילת עליונה וטיילת תחתונה, מתחם שער הים, מלונות (קיימים ומאושרים): בלו וייס, רזידנס, הטיילת, ג'רמי, פאלס, רזידנס ביץ, מרגוע, סירונית, שער הים. בנוסף מספר מלונות בתכנון.

אפיון המתחם אזור לפיתוח אינטנסיבי בשני צדי רח' גד מכנס, כולל בינוי גבוה מאוד.

הנחיות תכנון

- מסחר מלווה רחוב לאורך ציר גד מכנס.
- השלמת הטיילת העליונה והתחתונה ופעילות הגנה על המצוק.
- השלמת מעלית במתחם שער הים.
- פיתוח רחבת שער הים וחיבורה לחוף סירונית.
- פיתוח מוקד החוף הראשי-סירונית ומערך שטחי הציבור המבונים במוקד החוף ומתחם שער הים.
- בינוי מעורב שימושים: מלונאות, מסחר, משרדים ומגורים. הבינוי המשולב בהתאמה לתמ"מ 8/21/3.
- **גובה בינוי:** מגוון.
- **תכניות מאושרות:** ע"פ התכנית המאושרת.
- **פוטנציאל התערבות:** יתאפשר בינוי גבוה, עד 30 קומות (ברוטו).





מתחם ם ברוך רם

תחום מתחם בצפון-רח' דנקר, בדרום-שד' בן אבי.

מוקדים מוקד פעילות חוף ראשי (חוף סירונית) וירידה לחוף, פיתוח טיילת עליונה וטיילת תחתונה.

אפיון המתחם בנייה רוויה קיימת. המבנים הינם לאחר 1980, ולכן אין מדובר בהתחדשות עירונית ברחוב זה.

הנחיות תכנון

- מסחר מלווה רחוב לאורך רחוב ברוך רם.
- שבילי אופניים במקום הערוגה קיימת לאורך חזית רחוב ברוך רם.
- פיתוח הטיילת העליונה כולל בתי קפה.
- פעילות הגנה על המצוק בהתאם לתמ"א 9/13/א.
- **גובה בינוי:** מגוון.
- **תכניות מאושרות:** ע"פ התכנית המאושרת.
- **פוטנציאל התערבות:** יתאפשר בינוי גבוה, עד 30 קומות (ברוטו).

* תבנית הבנייה המוצעת אינה תואמת לנת/2035. תוגש התנגדות בנושא.

מהות ההתנגדות: נת/2035 מציעה תבנית בנייה של 10 קומות ברוטו, בעוד שהמרקם הקיים הינו גבוה מזה.



מתחם 9 עובד בן עמי - צפון

תחום מתחם בצפון - שד' בו אבי, בדרום - רח' צהלה ושד' אברהמס.

מוקדים מוקד פעילות חוף משני (בן אבי), מלון כרמל.

אפיון המתחם מרקם קיים בבינוי מגוון-צמודי קרקע לצד בניה גבוהה מאוד, ברובם ממומש בתכניות מאושרות.

הנחיות תכנון

- שד' בן אבי ושד' יהלומן אברמס הינם **צירי ים** כהגדרתם בתמ"א 13/6.
- פיתוחו בהתאמה להוראות התמ"א 13/6 (סעיף 17)
- חיבור וירידה לחוף העתידי.
- פיתוח הטיילת העליונה כולל בתי קפה.
- פעילות הגנה על המצוק בהתאם לתמ"א 13/9 א.
- **בינוי:** בינוי ופיתוח המתחם בהתאמה לתכניות המאושרות.

* תבנית הבנייה המוצעת אינה תואמת לנת 2035. תוגש התנגדות בנושא.

מהות ההתנגדות: נת 2035 מציעה תבנית בנייה של 10 קומות ברוטו (בחלק הצפוני של המתחם) ו-4 קומות ברוטו (בחלקו הדרומי), בעוד שהמרקם הקיים הינו גבוה מזה.

וינגיט	עיר ימים	פולג	שצ"פ	אירוס הארגון	נת 620	עובד בן עמי	עובד בן עמי	בפלדמן ד לבנים	בית גלדמיץ	עובד בן עמי	מרחק D	עובד בן עמי	צפון	ברוך רם	מתחם דנקר	גד מכנס	כיכר העצמאות	ניצה המעפילים	דוד המלך	לניאדו	וקרית צאנז	עין התכלת	בלו ביי
--------	----------	------	------	--------------	--------	-------------	-------------	----------------	------------	-------------	--------	-------------	------	---------	-----------	---------	--------------	---------------	----------	--------	------------	-----------	---------



מתחם 10 מתחם D

תחום מתחם בצפון רח' צהלה ושד' יהלומן אברהם, בדרום-רח' פייר קינג.

מוקדים מוקד פעילות חוף מתחם D-עתידי, מלונות רמדה ואיילנד, מתחם D לפיתוח עתידי והפלנטריום.

אמין המתחם אזור לפיתוח אינטנסיבי בשני צדי רח' שד' עובד בן עמי, כולל בינוי גבוה מאוד צמוד לרח' בן גוריון.

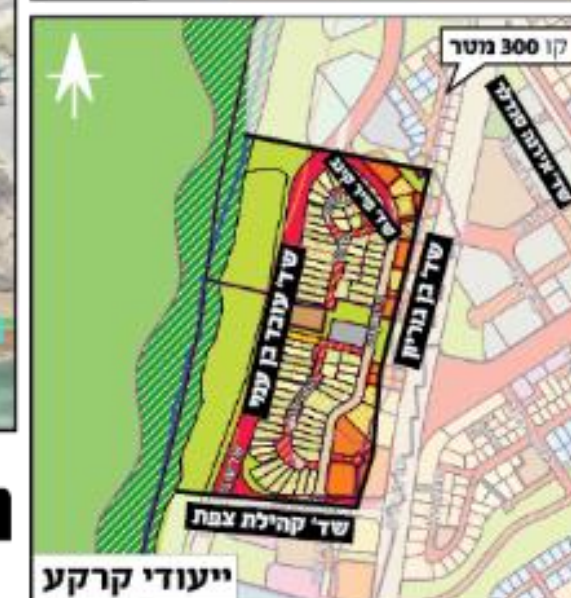
הנחיות תכנון

- שד' אירנה סנדלר ושד' היהלומן אברהם הינם **צירי ים** כהגדרתם בתמ"א 13/6, פיתוחו בהתאמה להוראות התמ"א 13/6 (סעיף 17)
- השלמת מעלית איילנד וירידה לחוף העתידי.
- פיתוח הטיילת העליונה כולל בתי קפה.
- פעילות הגנה על המצוק בהתאם לתמ"א 13/9 א.
- פיתוח מוקד חוף משני (מתחם D)
- בינוי ממערב לשד' עובד בן עמי יהיה למלונאות ושימושים נלווים בלבד.
- הבינוי בין שד' בן גוריון לעובד בן עמי יהיה מעורב - מסחר, משרדים, מגורים ושכ"צ.
- הפיתוח יבוצע בד בבד באופן שיבטיח את הגשמת המלונאות.
- **גובה בינוי:** יתאפשר בינוי גבוה, עד 30 קומות (ברוטו).

* תבנית הבנייה המוצעת אינה תואמת לנת/2035. תוגש התנגדות בנושא.

מהות ההתנגדות: נת/2035 מציעה תבנית בנייה של 10 קומות ברוטו, בעוד שהמרקם הקיים הינו גבוה מזה.

וינגיט	עיר ימים	פולג	שצ"פ	אירוס הארגון	נת/620	עובד בן עמי דרום	בפלדמן יד לבנים ובית גולדמייץ	עובד בן עמי מרכז	מתחם D	עובד בן עמי צפון	ברוך רם	מתחם דנקר	גד מכנס	כיכר העצמאות	ניצה המעפילים דוד המלך	לניאדו וקרית צאנז	עין התכלת	בלו ביי
--------	----------	------	------	--------------	--------	------------------	-------------------------------	------------------	--------	------------------	---------	-----------	---------	--------------	------------------------	-------------------	-----------	---------



מתחם נג עובד בן עמי - מרכז

תחום מתחם מצפון- רח' פיר קניג. בדרום- רח' קהילת צפת.

מוקדים טיילת עליונה.

אפיון המתחם מרקם קיים בבינוי מגוון- צמודי קרקע לצד בנייה גבוהה, ברובו ממומש, על בסיס תכניות מאושרות.

הנחיות תכנון

- בינוי ופיתוח לאורך רח' קהילת צפת ובמרכז המתחם, מול שד' אוסקר שינדלר (במתחם 542 א'). יאפשר קשר ויזואלי וצירי מבט לים.
- פיתוח הטיילת העליונה כולל בתי קפה.
- פעילות הגנה על המצוק בהתאם לתמ"א 9/13/א.
- **בינוי:** בינוי ופיתוח המתחם בהתאמה לתכניות המאושרות. על-אף האמור, ובהתאם למדיניות העירייה, יותר קידום תכנון החורג מגובה הבינוי המאושר לאורך ציר בן גוריון, בכפוף להפרשת תועלת ציבוריות משמעותית, ובלבד שגובה הבינוי האמור לאורך בן גוריון, לא יעלה על 20 קומות (ברוטו).

* תבנית הבנייה המוצעת אינה תואמת לנת/2035. תוגש התנגדות בנושא.

מהות ההתנגדות: נת/2035 מציעה תבנית בנייה של 4 קומות ברוטו, בעוד שהמרקם הקיים הינו גבוה מזה.



מתחם 33 עובד בן עמי - דרום

תחום מתחם מצפון- רח' בני בנימין, בדרום- רח' יצחק מודעי.

מוקדים טיילת עליונה.

אפיון המתחם מרקם קיים בבינוי מגוון- צמודי קרקע לצד בבינוי גבוה, ברובו ממומש על תכנית מאושרת.

הנחיות תכנון

- רחוב יצחק מודעי הינו **ציר ים** כהגדרתו בתמ"א 6/13. פיתוחו בהתאמה לסעיף 17 להוראות התמ"א.
- פיתוח הטיילת העליונה כולל בתי קפה.
- פעילות הגנה על המצוק בהתאם לתמ"א 9/13/א.
- **גובה בינוי:** בינוי ופיתוח המתחם בהתאמה לתכניות מאושרות. על אף האמור, ובהתאם למדיניות העירייה, יותר קידום תכנון החורג מגובה הבינוי המאושר לאורך ציר בן-גוריון, בכפוף להפרשת תועלת ציבורית משמעותית ובלבד שגובה הבינוי לאורך בן-גוריון לא יעלה על 20 קומות (ברוטו).

* תבנית הבנייה המוצעת אינה תואמת לנת/2035. תוגש התנגדות בנושא.

מהות ההתנגדות: נת/2035 מציעה תבנית בנייה של 4 קומות ברוטו, בעוד שהמרקם הקיים הינו גבוה מזה.



מתחם 14 נת/620

תחום מתחם בצפון רח' יצחק מודעי, בדרום רח' דווייט אייזנהאואר.

מוקדים מוקד פעילות חוף ראשי (חזית הים הדרומית)-עתידית, ציר טיילת עליונה עתידית, מעגנה עתידית, פארק שלולית החורף ממזרח, שמורת אירוס ארגמן מדרום.

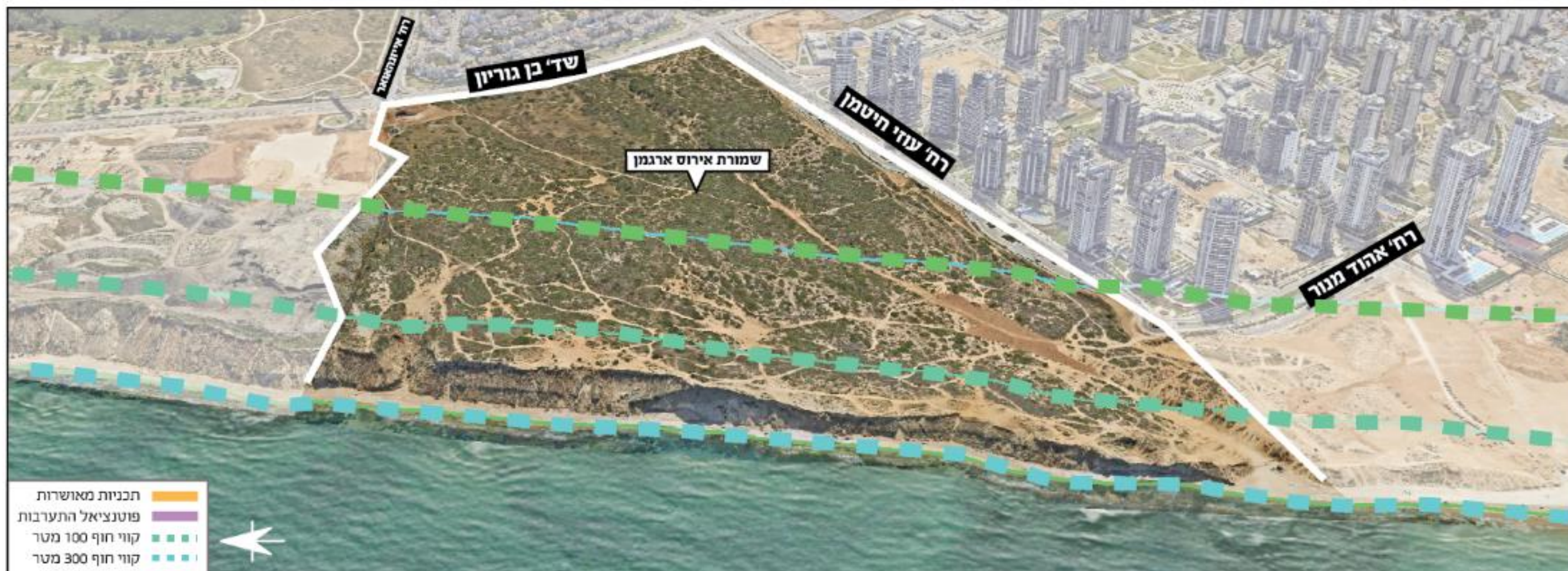
אפיון המתחם מתחם לפיתוח עתידית, מכח תכנית נת/620, אינטנסיבי ומעורב שימושים, הכולל בינוי גבוה מאוד.

הנחיות תכנון

- רחובות יצחק מודעי, שלום עליכם, דווייט אייזנהאואר הינם **צירי ים**, כהגדרתם בתמ"א 13/6, פיתוחם בהתאמה להוראות התמ"א 13/6 (סעיף 17)
- השלמת עבודות ניקוי וטיהור המבוצעות במתחם.
- **גובה בינוי**: בהתאם להוראות התכנית נת/620 ותיקוניה: בסביבה החופית - עד 20 קומות למגורים (ברוטו); מחוץ לסביבה החופית - עד 30 קומות למגורים (ברוטו). מלונות - עד 7 קומות.
- פיתוח מוקד החוף הראשי - חזית הים הדרומית העתידית, לרבות המלונות העתידיים.
- מתחם מוצע לפיתוח מעגנה למגוון שימושים ופעילות חופית, בהתאמה לתמ"א 13/ב/3.



וינגיט	עיר ימים	פולג	שצ"פ	אירוס הארגמן	נת/620	עובד בן עמי	דורם	בפלדמן י לבנים	בית גלדמיץ	עובד בן עמי	מרכז	מתחם D	עובד בן עמי	צפון	ברוך רם	מתחם דנקר	גד מכנס	כיכר העצמאות	ניצה המעפילים	דוד המלך	לניאדו	וקרית צאנז	עין התכלת	בלו ביי
--------	----------	------	------	--------------	--------	-------------	------	----------------	------------	-------------	------	--------	-------------	------	---------	-----------	---------	--------------	---------------	----------	--------	------------	-----------	---------



מתחם צו שצ"פ אירוס הארגמן

תחום מתחם בצפון רחוב דווייט אייזנהאואר, בדרום רחוב עוזי חיטמן.

מוקדים פארק האירוסים, טיילת מס' 8- (עוזי חיטמן).

אפיון המתחם שטח ציבורי פתוח עם הנחיות של טבע עירוני.

הנחיות תכנון

- השימושים בשטח הציבורי הפתוח ישמור ככל ניתן על ערכי טבע ונוף, מגוון המינים ורציפות השטחים הפתוחים וזיקתם לחוף הים.
- בכלל זה ישמר המצוק לאורך פארק האירוסים ככל הניתן במצבו הטבעי, וכן תימנע פגיעה באגם החורף, אירוס הארגמן ואתרי הטלה של צבי הים.
- חוף הים יהיה חוף עירוני לשימור. לא יותר פיתוח, למעט גידור לצרכי בטיחות, עבודות ליישוב המצוק ואמצעים להבטחת תפקוד אזורי המחיה, שטחי הצומח החופי ומתקני תשתית הקיימים.



וינגיט	עיר ימים	פולג	שצ"פ	אירוס הארגמן	נת/2035	עובד בן עמי	עובד בן עמי	מרכז	מחלוקת לבנים	בית גלדמיץ	עובד בן עמי	מתחם D	עובד בן עמי	צפון	ברוך רם	מתחם דנקר	גד מכנס	כיכר העצמאות	ניצה המעפילים	דוד המלך	וקרית צאנז	לניאדו	עין התכלת	בלו ביי
--------	----------	------	------	--------------	---------	-------------	-------------	------	--------------	------------	-------------	--------	-------------	------	---------	-----------	---------	--------------	---------------	----------	------------	--------	-----------	---------



מתחם טל כולג עיר ימים

תחום מתחם מצפון-שצ"פ האירוסים ורח' עוזי חיטמן מדרום-

שמורת נחל פולג ורחובות שייקה אופיר ושושי עטרי.

מוקדים מוקד פעילות חוף ראשי (עיר ימים), כיכר עירונית, מתחם מלונאות עם מסחר.

אפיון המתחם מרקם בבינוי גבוה מאוד, מגורים קיימים. מלונאות - מימוש על בסיס תכניות מאושרות. לאורך החוף מלונות מתוכננים בבינוי מרקמי.

הנחיות תכנון

- הצירים עוזי חיטמן, זלמן שז"ר, שייקה אופיר, יפה ירקוני, עפרה חזה, שושנה דמארי / גל עמר, הנם **צירים** כהגדרתם בתמ"א 6/13.
- פיתוחם בהתאמה לסעיף 17 להוראות התמ"א.
- בינוי ופיתוח מתחם המלונות בהתאמה לתכנית הבינוי והפיתוח שאושרה בוועדה מקומית, ועדת ערר, ולחוקי ובמשנה לעררים של המועצה הארצית. מימוש על פי השלכיות שנקבעה בתכנית הבינוי והפיתוח.
- **גובה בינוי:** לפי תכניות מאושרות: עד 9 קומות (ברוטו).
- יצירת מסדרון אקולוגי בין השצ"פ לחוף הרחצה.
- פיתוח 2 חופי רחצה במוקד החוף הראשי - עיר ימים, כולל טיילת לאורכו.



וינגיט	פולג עיר ימים	שצ"פ אירוס הארגון	נת 620	עובד בן עמי דרום	בפלדמן יד לבנים ובית מלדמיץ	עובד בן עמי מרכז	מתחם D	עובד בן עמי צפון	ברוך רם	מתחם דנקר	גד מכנס	כיכר העצמאות	יצה המעפילים דוד המלך	לניאדו וקרית צאנז	עין התכלת	בלו ביי
--------	---------------	-------------------	--------	------------------	-----------------------------	------------------	--------	------------------	---------	-----------	---------	--------------	-----------------------	-------------------	-----------	---------

תודה רבה

