

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/3700(1) - תכנית פיתוח לפארק החוף 3700	28/05/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3)	19 - 0010-25ב' - 19

## דיון נוסף: תיקון בהוראות תכנית הפיתוח לפארק החוף 3700 בנושא שלביות הביצוע

התיקון המוצע בדיון זה מופיע בהמשך המסמך, לאחר החלטת הועדה לאישור תכנית הפיתוח.

דרפט קודם:

### מוסד התכנון המוסמך לאשר את תכנית הפיתוח: ועדה מקומית, ועדה מחוזית והולחו"ף.



#### מיקום:

פארק החוף בתחום תא/3700 (צפון-מערב העיר), מצפון לשדרת פרופס ועד הגבול עם הרצליה בצפון.

#### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6609		חלק		
6621		חלק		
6896		חלק		

שטח התכנית: 447.00 ד'

#### מתכננים: אדרי' הנוף ליאור לווינגר, סטודיו אורבנוף - אדריכלות נוף

יועצים: ד"ר רון פרומקין - אקולוג

שאול גבירצמן, מלין מהנדסים בע"מ - ניקוז, תשתיות רטובות

דרור נחמיאס, אדסה - מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ - הידרוגיאולוגיה

משה לוי, סקרים גיאולוגים וגיאוטכניים בע"מ

אינג' אילן בירנבאום, גפן - יועץ קרקע

ליווי: מח' תכנון צפון באגף תכנון העיר, אדריכל העיר, יחידת מצוקים ושוברי גלים

באגף הדרכים, אגף שפ"ע, יחידת פרויקטים מיוחדים, הרשות לאיכות הסביבה וכד'.

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: עיריית תל-אביב-יפו

מצב השטח בפועל: פארק חופי טבעי, מדשאות, שירותי חוף, חופי רחצה, חניה עילית וכד'

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025 19 - 0010-25ב'	תא/תעא/3700(1) - תכנית פיתוח לפארק החוף 3700 דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3)

**מדיניות קיימת:** פיתוח פארק חוף טבעי המשלב שימור ושיקום מצוק הכורכר, שימור ערכי טבע ונוף ופיתוח מבוקר של רצועת חוף הים, ליצירת ממשק ייחודי ומשמעותי בין עיר – טבע – וים, לרווחת הציבור הרחב.

**מצב תכנוני קיים:** תכנית הפיתוח לפארק החופי תואמת את הוראות תא/3700 המאושרת. תכנית הפיתוח טעונה אישור הוועדה המקומית, הוועדה המחוזית והולחו"ף.

קידומה נעשה במקביל לקידום חמש התכניות המפורטות תא/3700/1 עד 3700/5 שהפקדתן הסתיימה בשבוע האחרון של חודש יוני.

עפ"י תא/3700 (סעיף 11.8.1 לתקנון):

"תנאי לאישור תכנית או תכניות מפורטות למתחמי התכנון [דהיינו תא/3700/1 עד תא/3700/5] יהיה אישור תכנית הפיתוח לפארק על ידי הוועדה המקומית, הוועדה המחוזית והוועדה לשמירה על הסביבה החופית (וולחו"ף). תכנית הפיתוח לפארק תקבע את שלבי הפיתוח של הפארק ביחס להתקדמות שלבי המימוש של התכניות המפורטות, ואת שלבי המימוש של מוקדי הפיתוח ושרותי החוף. לא תאושר תכנית מפורטת למתחם תכנון אלא לאחר שהובטחו ויוטמעו בה הוראות לשלבי מימוש הפיתוח של פארק החוף, כפי שייקבע בתכנית הפיתוח לפארק.

עד לפיתוחו בפועל של הפארק, תנאי להוצאת היתר בנייה במתחמי המגורים יהיה סימון גבול פארק החוף ואמצעים לחסימה ולמניעת כניסת כלי רכב לתחום הפארק, והתוויית שבילים להולכי רגל ולאופניים.

בכל מקרה לא יוצאו היתרי בנייה למגורים מעל 6,000 יח"ד רגילות (כאשר כל 2 יח"ד קטנות = 1 יח"ד רגילה), מעל 38,000 מ"ר מסחר ומעל 71,000 מ"ר תעסוקה בתחום תכנית זו, אלא לאחר שיבוצע פיתוח פארק החוף במלואו."

## מצב תכנוני מוצע:

### (א) חזון התכנית:

פיתוח פארק חוף טבעי, בגודל 400 ד' (ללא רצועת החול), בחלקו על מצוק כורכר. המטרה היא ליצור חוויה נופית המשלבת שמירה והעצמת ערכי הטבע והנגשתם לציבור, ויצירת מפגשים מגוונים בין עיר פעילה לבין טבע והים, רגיש, נוח ומקרין על הסביבה.

יש להדגיש שתכנית הפיתוח מבוססת על הסקרים והדוחות הבאים, שהעיקריים הינם:

- סקר אקולוגי ע"י ד"ר רון פרומקין וצוותו
- סקר עצים (כחלק מסקר העצים שבוצע במסגרת התכניות המפורטות) ע"י ד"ר רקפת הדר-גבאי
- דו"ח גיאולוגי ע"י משה לוי – סקרים גיאולוגיים וגיאוטכניים בע"מ
- תכנית ניקוז ע"י שאול גבירצמן – משרד מלין
- המלצות לטיפול במצוק החופי ע"י אילן בירנבאום

### (ב) פעולות מקדימות:

כהקדמה לגיבוש תכנית פיתוח כוללת בוצעו בריכוז מינהל ההנדסה מספר פעולות:

1. בשנת 2014 נערך סקר אקולוגי מקיף ע"י צוות מומחים רב-תחומי, במטרה להגדיר את ערכיות השטח ורגישותו לשינויים בהיבט של טבע עירוני, להבטיח את שימור ושיקום מצוק הכורכר, ולקבוע את היחס בין דרגות שונות של שימור ופיתוח. הסקר נערך בארבע חטיבות:

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/3700(1) - תכנית פיתוח לפארק החוף 3700	28/05/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3)	19 - 0010-25ב' - 19

1. ים, רצועת החול, מצוק הכורכר ופארק עורפי עד לדרך הים המתוכננת, בגישה של אינטגרציה בין התחומים המסוקרים הרבים - אקולוגיה יבשתית וימית, מורפולוגיה, תהליכי חופיים וימיים, טיפול והגנה על המצוק, ניהול משאב החול וכד'. אחד התוצרים הוא מיפוי רגישות אקולוגית. זוהתה הזדמנות וחשיבות רבה לשימור היחידה הדרומית בה מגוון של בתי גידול, עושר מינים ואיכויות נופיות, המתלכדים עם ייצוב המצוק ושימור סלעי הגידוד בים. היחידה הצפונית מתאימה יותר לפיתוח שטח פתוח אינטנסיבי המאפיין פארק עירוני.
2. קיום תחרות פומבית לתכנון פארק החוף, ביוזמת מינהל ההנדסה ובשיתוף עמותת האדריכלים ואיגוד אדריכלי נוף בישראל. נבחר ע"י חבר שופטים משרד "אורבנוף" בראשות אדר' הנוף ליאור לוינגר.
3. אישור הועדה המקומית לתפיסת קרקע של המרחב הציבורי הראשי, כולל הפארק החופי (2015).
4. בוצעו מספר פעולות במישור האקולוגי, התואמות את תפיסת העירייה לגבי פארק טבעי - אקולוגי ברובע מקיים. נאספו ע"י האקולוג וצוותו זרעים ופקעות בעלי ערך למגוון הביולוגי ואוחסנו במשתלה מחוץ לשטח התכנית עד לשתילה מחדש בשטח הפארק. זאת כפעולה מקדימה את עבודות העפר שיידרשו לסלילת הדרכים הראשיות.

#### ג) פיתוח נופי:

1. פיתוח הפארק מתוכנן בדרגות שונות של אינטנסיביות / אקסטנסיביות. נשמר היחס ביניהם שנקבע בתא/3700 (2/3 אקסטנסיבי לעומת 1/3 אינטנסיבי).
2. תוך כדי העמקת התכנון ועידון המיפוי האקולוגי, נמצאה הצדקה להתאים את הגבולות בין שני המרחבים האלה לתובנות האקולוגיות.
3. התאמה למיפוי הרגישות האקולוגית של המרחב וסביבתו ע"מ לשמור ולעודד מגוון ביולוגי הן לצומח והן לבעלי החיים.
3. הסדרת קישוריות עם מרחבים פתוחים מצפון, מדרום וממזרח.
4. יצירת קישוריות במישור הנופי עם השדרות הרוחביות בתחום הבינוי, בהתאם לאופייה ותפקידה של כל אחת מהן.
5. יצירת "שלד" ע"י שלוש טיילות ומערכת שבילים.
- שלוש טיילות רצופות המתחברות כאמור להמשך הפארק בהרצליה ובעיר המרכזית.
  - "טיילת העיר" לאורך דרך הים - שדרה מוצלת ולאורכה רחבות במפגשים עם השדרות ומוקדי פיתוח. מיועדת להולכי רגל ואופניים, תפקידה למשוך קהל עירוני לשוליי הפארק ולערכי הטבע, לאפשר אתחנתא.
  - "טיילת הפארק", המתמזגת בחלקה עם טיילת העיר מטעמים אקולוגיים. מיועדת להולכי רגל ואופניים. תאורה מינימלית.
  - "טיילת המצוק" רצופה לאורך הפארק כולו, בתוואי תואם את ממצאי מדיניות שימור ושיקום המצוק. המרחק מרום המצוק לא יפחת מ-10 מ'. יותרו גשרונים קלים לחציית ואדיות. מיועדת להולכי רגל בשעות היום בלבד. ללא תאורה.
- שבילים צרים בהתאם לתכנון המפורט.
- ירידה לים - בשביל אחד או יותר.
- שימוש בדרך הקיימת עד הבסיס הצבאי לשעבר, להגעה למוקד הפיתוח המתוכנן ולצרכי תפעול. התאמת הטיפול הנופי למאפייני הפארק (שינוי חתך הדרך לכלל המשתמשים, הצללה וכד').
6. צומח: בחירת עצים וצמחיה ברוח המקום, עמידים לרסס ולרוחות מן הים. מתוכנן "גן אקלום" בתחום הבסיס לשעבר, בשלב הראשון בהליך הבחירה

#### ד) בינוי:

1. סה"כ עד 4,500 מ"ר (עיקרי ושרות) בהתאם לתא/3700 לפי החלוקה כדלקמן:

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/3700(1) - תכנית פיתוח לפארק החוף 3700	28/05/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3)	19 - 0010-25ב' -

תיאור	מס' מוקדים	שטח מוקד	סה"כ שטח
מוקדי שרותי חוף	4	250 מ"ר	1,000 מ"ר
מגרשים למוקד פיתוח (מפ-1 ו- מפ-2)	2	1500 מ"ר	3,000 מ"ר
מוקד פיתוח בפארק מפ-3	1	500 מ"ר	500 מ"ר
<b>סה"כ</b>			<b>4,500 מ"ר</b>

2. מוקדי שרותי חוף נמצאים / מתוכננים על רצועת החול. הם כוללים : שירותים סניטריים, מלתחות, מקלחות, תחנות עזרה ראשונה, בתי אוכל (עד 125 מ"ר בכל אחד מהמוקדים), מוקד שיטור ופיקוח, מתקנים לאיסוף אשפה, מחסנים וכד'.  
יצוין שחברת "אתרים" טוענת ש-250 מ"ר בנויים לכל מוקד שירותי חוף אינם מספיקים. מוצע לבחון טענה זו עד לדיון בוועדה המחוזית. בכל מקרה אין בסמכות הוועדה המקומית לשנות נתון זה במסגרת תכנית הפיתוח.
3. מוקדי פיתוח : בתחום הפארק מעל רצועת החול.  
תכליות מותרות : שירותים למתרחצים, שירותים נלווים לפעילות החוף (ספורט ימי, בריכה ציבורית מקורה כיו"ב), אזורי ישיבה, שימושים לבילוי ובידור, שירותי הסעדה ומסחר מוטה בילוי, וכן השירותים המותרים במוקדי שרותי חוף.  
  - מפ-1 : מוקד פיתוח לינארי לאורך חוף הצוק שהיא למעשה טיילת – תצפית לים, עם בתי קפה והצללה לא רצופים. הטיילת מתחברת למלון מנדרין ולחזית המסחרית שלו. גובה עד 2 קומות או 9 מ' מעל פני הקרקע.
  - מפ-2 : דרומית לסי-אנד-סאן. גובה עד 2 קומות או 9 מ' מעל פני הקרקע.
  - מפ-3 : מוצע למקם אותו באתר הבסיס הצבאי לשעבר, תוך ניצול כביש הגישה, ישור השטח ופיתוחו ויתכן חלק מהמבנים הקיימים. המיקום הינו מיטבי לתצפית – בראש המצוק. בין יתר השימושים המותרים עפ"י תא/3700, מתוכנן מרכז מבקרים / מרכז חינוכי-סביבתי-קהילתי בנושא טבע / ים, וכן גן אקלום לעצים וצמחי חוף למיניהם.  
גובה המבנים : עד 6 מ' מעל פני הקרקע.  
תיחום : גבולות האתר במצב הקיים.  
תנאי להיתר בניה : תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח מרחב מוקד הפיתוח, לאישור מה"ע.  
חומרי גמר : לאישור אדריכל העיר.  
ללא גידור עד כמה שניתן.
4. "הפורום" : במפגש פארק החוף והפארק הלינארי הניצב לו, שהוא גם מפגש בין טיילת הים מחד ורצועת הנופש מאידך, נוצרת סיטואציה מרחבית ייחודית בעלת פוטנציאל למפגשים ופעילויות חוץ. במרחב הדו-מפלסי הנוצר, מוצע להקים מבנה פתוח, ללא גג, אפשר מבטון מותאם סביבתית. מיועד לשימושים רבים - שהייה, שוטטות, ספורט, תצפית, אמפי ועוד.

**ה) שימור שיקום ויציוב המצוק/ ניקוז :**

- אורך קטע מדרון החוף בתחום תא/3700 הינו כ-1,600 מ'. גובה מקס' : כ-45 מ'. מהסקרים המפורטים לעיל עולים הדברים הבאים :
- ישנה הסכמה כללית כי אחד הגורמים המרכזיים העלולים לפגוע ביציבות קטע זה של המצוק, הוא הארוזיה הנגרמת עקב זרימת מי הנגר בוואדיות לכיוון המדרון.  
לפי כך אחת ההמלצות המרכזיות היא "לעצב" את טופוגרפיית עורף הפארק ובכך להפוך את כיוון זרימת חלק מהנגר אל עורף הפארק. זוהי גם אחת הנחות העבודה בתכנון הנגר, כפי שיפורט בהמשך.  
קצב נסיגת המצוק לאורך זמן מוערך ב-10 ס"מ בשנה. יחד עם זאת, בקטעים מסוימים בהם גובה המדרון מעל 30 מ' ושיפוע המדרון גדול מ-40 מעלות, יתכנו גלישות רדודות שעלולות להגביר את קצב הנסיגה. בקטעים אלה מומלץ להגן על בסיס המדרון (בוהן המצוק) באמצעים פיזיים למניעת דרדרת אל הים. בגב המדרון מומלץ להקטין את מקדם

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/3700(1) - תכנית פיתוח לפארק החוף 3700	28/05/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3)	19 - 0010-25ב' - 19

הנגר ע"י הסדרת שיפועי זרימת המים. לכל אלה מוצע שהתכנית תציע סל פתרונות לאישור הוולחון"ף, כאשר מינונם, שילובם והיקפם ייבחנו לגופו בהתאם לצורך. בין האמצעים המוצעים, ניתנת עדיפות לחומרים טבעיים והתערבויות מהסוג של "דיקור":

גביונים (מאבן עם אפשרות שילוב חומרים טבעיים אחרים), בדים גיאו-טכניים (דוגמת סיבי קוקוס), רשתות, קירות, כלונסאות עץ נסתרות, אלמנטים טרומיים, ומעל הכל צמחיה מתאימה וידועה כתורמת לייצוב קרקע. מוצע כי בחינת הפתרונות תעשה בהתייעצות עם אדריכל הנוף של הפארק ומה"ע וצוותו. ניקוז פארק החוף:

כאמור ישנו צורך להקטין את כמות הנגר הזורם לכיוון הים, ולכן מוצע להתערב בתוואי קו הרכס. בשטח המתנקז מזרחה לכיוון דרך הים, מוצע להרחיב את האיגומים כך שהנגר יישאר בתחום הפארק, ורק מוצאי גלישה יותקנו אל מערכת הניקוז בדרך הים. גם בסוגיית הניקוז, מוצע שהתכנית תציע סל פתרונות (שינוי קו הרכס, בורות חלחול, איגומים, תעלות וכד'), הכל באישור מה"ע ואדריכל הנוף כתנאי לביצוע.

#### ז) חניה ציבורית:

מדיניות העירייה היא לצמצם עד כמה שניתן את השימוש ברכב פרטי בעיר בכלל ולהגעה לפארק החוף וליים בפרט. התקווה היא שהקו הירוק של הרק"ל בהמשך אבן-גבירול ושימוש נרחב בתח"צ, תחבורה שיתופית, אופניים מכל הסוגים, ייקלו על הצורך בחניונים ציבוריים, אך לא ניתן להתעלם מהצורך בהם, בייחוד בשבתות וחגים.

אי לכך, מעבר לאפשרויות הטמונות בחניונים מתחת למבני ציבור, קריית החינוך וכד' בתחום הבנוי, מוצע לנצל את האפשרות שנקבעה בתא/3700, דהיינו לאפשר מספר חניונים ציבוריים תת-קרקעיים בדופן המזרחית של הפארק, ובכל מקרה במרחק גדול מ-50 מ' מרום המצוק. סה"כ: כ-3,000 מקומות חניה, לפי החלוקה הבאה:

- כ-1,500 מ"ח במתחם 5 הצפוני, בהמשך לשדרת יוניצמן (המשך כביש 5 – עורק מטרופוליני), במיקום שונה מהמיקום המסומן בתא/3700 (בגבולות הגמישות המותרות).
- כ-400 מ"ח מתחת לשצ"פ ממזרח ל"סי-אנד-סאן"
- כ-500 מ"ח תת-קרקעיים בקרבת רחבה בקטע המרכזי של הפארק, באזור בעל רגישות אקולוגית מופחתת.
- בקטע הדרומי מוצע לאפשר כ-1,000 מ"ח תת-קרקעיים מתחת למגרש לספורט המתוכנן מסמוך לפארק אך לא בתחומו.

מספר המרתפים: מ-3 עד 6, כמפורט בתא/3700. תכנית הפיתוח כוללת איתור המגרשים, שטח ודרכי גישה (משרד מ.ת.נ.), וכן עקרונות בנייה ופיתוח לשלב התכנון המפורט של החניונים (אדרי' עפר קולקר ואורבנוף). חניונים אלה יכללו לפי הצורך משרד לתפעול החניון, שירותים סניטריים, מתקנים הנדסיים לאווירור וניקוז, מרכז אנרגיה לטרי-גנרציה על בסיס גז טבעי, כחלק ממדיניות האנרגטית העירונית לרובע צפון-מערב – הכל לפי הצורך. הכוונה היא לרכז את פונקציות התפעוליות הנ"ל בדופן הרגישה פחות. גג החניון יפותח כחלק מהפארק, בהתאם למיקומו (פיתוח ירוק ו/או מתקני ספורט או כושר וכד'). שאר הוראות הבינוי והפיתוח כמפורט בתא/3700. תנאים להיתר בנייה: אישור נספח סביבתי ע"י הרשות לאיכות הסביבה בעירייה, הנחיות לפינוי מוסדר שח עודפי עפר, ואישור תכנית פיתוח לחנייה בקני"מ 1:500 ע"י מה"ע לאחר התייעצות עם אגף התנועה.

#### ז) תשתיות:

מוצא ניקוז חדש לים: נמצא כי ישנו צורך בהוספת מוצא שני לים, בנוסף לקיים בחוף הצוק דרום. המיקום המוצע הינו מדרום לסי-אנד-סאן, בהמשך הפארק הלינארי. הנושא הוצג לוועדה הממיינת של הוולחון"ף בתאריך 10.1.18 ואושר עקרונית, בכפוף לכך

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/3700(1) - תכנית פיתוח לפארק החוף 3700	28/05/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3)	19 - - 0010-25ב'

שיפורטו בתכנית הפיתוח של הפארק המיקום המדויק, המופע הנופי והשתלבותו בפארק, פתרונות לקליטת מי קיץ, נגר ראשון בתחילת החורף, פסולת ממערכת הניקוז. כמו כן יוצג טיפול במוצא הקיים והממשק עם המוקד החופי וחוף הרחצה. הכוונה היא שהנושא אמור להתאשר כחלק מפארק החוף.

בינתיים הנהלת העירייה הנחתה את צוות התכנון להציג חלופות להטמנת המוצאים בקרקעית הים, במטרה לחסל את מטרד המוצא הקיים ולא ליצור מטרד חדש על חוף הים.

- מאגר תת-קרקעי למי שתיה בקיבולת 10,000 מטרים מעוקבים, ע"פי דרישת תאגיד מי אביבים. תכנית הפיתוח קובעת את מיקומו ואת שטחו בקטע הדרומי, בקרבה לשדרת פרופס ולמגרש לספורט, במקום בעל רגישות אקולוגית פחותה. המגרש, בגודל כ-2.5 ד', יהיה מגודר מטעמים בטיחותיים. לויז' לביצוע: עתידי.

- צנרת תת-קרקעית להולכת גז טבעי: יתכן כי תונח בתוואי דרך הים או בקרבתה, כאמור כחלק מהמדיניות האנרגטית של העירייה.

- מוצע שבעת ביצוע הדרכים בתחום תא/3700, יותרו אתרי עירום עודפי עפר מגודרים זמניים, עפ"י תכנית ניהול עודפי עפר מוסדרת ומאושרת ע"י מה"ע. מטרת העירום הינה שימוש חוזר בעודפי העפר לאחר פעולות מיון ופעולות אחרות, כפי שיידרש מההיבט האקולוגי. חומרים אלה יוכלו לשמש לשינויים בטופוגרפיית הוואדיות למניעת ארוזיה ולייצוב המדרון, כפי שמפורט לעיל.

#### ח) תפעול ותחזוקה:

התפעול והתחזוקה בידי העירייה.

לדוגמה, חיבור מוקדי הפיתוח הצפוני והמרכזי (מפ-1 ומפ-2) למערכת פינוי פסולת פניאומטי של הרובע. כמו כן מתוכננות עמדות נוספות עבור הפעילות שתתבצע ברחבות בקצה השדרות.

#### ט) שלביות מימוש:

- שלב א' לאחר אישור תכנית הפיתוח בוולחוף (לא לפי סדר):

- עירום עודפי עפר עפ"י תכנית לניהולם באישור מה"ע, עם סלילת דרך הים ושאר הדרכים הראשיות. ביצוע דרך הים יכלול פיתוח מלא – שביל אופניים, נטיעות, תאורה וכד', וכן רחבות בקצה השדרות.
- הקמת 3 הטיילות
- הקמת גן אקלום בשטח הבסיס לשעבר
- הקמת מרכז מבקרים / חינוכי / סביבתי / חינוכי.

- שאר המרכיבים: בהתאם להתקדמות ביצוע הפארק והחלטת העירייה.

- שלביות הפיתוח ביחס למימוש התכניות המפורטות: בהתאם לתא/3700.

#### טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
4,500 (עיקרי ושרות)	4,500 (עיקרי ושרות)	מ"ר	זכויות בניה לקומה
		אחוזים	
		מ"ר	גובה
		קומות	
	5 מ', 6 מ', 9 מ' בהתאם למפורט	מטר	תכסית

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/3700(1) - תכנית פיתוח לפארק החוף 3700	28/05/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3)	19 - 0010-25'

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
מקומות חניה	כ-3,000 תת-קרקעיים (לא צוין מפורשות)	כ-3,000 (תת-קרקעיים)

### דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

1. בשלב התחרות הפומבית: התחרות הייתה פומבית ולכן פתוחה לציבור אנשי המקצוע מכל הארץ. ההצעות קיבלו חשיפה באמצעי התקשורת ורשתות החברתיות, בתערוכה במשרדי עמותת האדריכלים. התכנית הזוכה הוצגה בפירוט בדיון פתוח במסגרת תערוכה זו, והתכנית הועלתה לאתר האינטרנט העירוני.

2. בשלב הכנת תכנית הפיתוח: התקיימו ישיבות מיוחדות של צוות העבודה בהשתתפות נציגי ארגונים ירוקים, המשרד להגנת הסביבה ועמותות מקצועיות.

זמן ביצוע: כ-20 שנה

### חו"ד צוות (מח' תכנון צפון):

לאשר את תכנית הפיתוח ולהעבירה לאישור הוועדה המחוזית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק

בישיבתה מספר 18-0014-ב' מיום 18/07/2018 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

### מהלך הדיון:

### הועדה מחליטה:

משתתפים:

בישיבתה מספר 18-0016-ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

### מהלך הדיון:

פרנסין דויד: תוכנית הפיתוח במתחם 3700 מובאת בנפרד, אבל מבחינת התכנון היא חלק בלתי נפרד מחמש התכניות המפורטות 3700/1-3700/5 שהופקדו לאחרונה. מצד אחד רוצים להקים פארק טבעי עם שימור וחזוק של מצוק הכורכר ומצד שני ידוע שהוא יהיה בסמוך לרובע תוסס ולכן יש לפעול בחוכמה. האישור של תוכנית הפתוח ע"י ועדה מקומית חשוב ובהמשך יש לקבל את אישורה של הועדה המחוזית ושל הוולחוף. אישור זה מהווה תנאי לאישור כל אחת מ-5 התוכניות המפורטות ולכן לוח הזמנים לחוף לפני 4 שנים ערכנו סקר אקולוגי מקיף לכל שטח הפארק כולל המצוק והרצועה הימית. לפני שנתיים יצאנו לתחרות ואדריכל הנוף ליאור לווינגר זכה בתחרות. כרגע פתחנו בתכנון מפורט בשיתוף עם בת"ש. ביצענו פעולות בתחום השימור ע"י איסוף הפקעות שנמצאות במקום בליווי אקולוג.

ליאור לווינגר אדריכל התכנית:  
הציג מצגת.

מס' החלטה	התוכן
28/05/2025 19 - 0010-25ב' - 19	תא/תעא/3700(1) - תכנית פיתוח לפארק החוף 3700 דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3)

פרנסין דויד: נדרש מוצא לים חדש לניקוז מי קיץ. המגמה היא שהמוצא יהיה בעומק הים. מיטל להבי: אם מתכוונים להביא ניקוז לעומק הים וזה חוף לא מופר אז חייב שירשם בתב"ע פרנסין דויד: הפיתוח יערוך שנים רבות. אנחנו מאשרים את התוכנית אבל לא מאשרים את הל"ז לביצוע.

דורון ספיר: אני מבקש להביא לדיון בוועדה תוכנית עיצוב נפרדת לאזור "הפורום" המוצע לפני קבלת היתר, מאחר ומדובר כעת באישור עקרוני. מלי פולישוק המתחם של הפורום ת"א הוא חריג למקום. אורלי אריאל: לכן התוכנית תגיע לוועדה. מיטל: מה הן זכויות הבניה?

פרנסין דויד: כל הזכויות מעוגנות במסגרת 3700. ישנם 4 מוקדי שירותי חוף, כל אחד 250 מ"ר כפי שמצוין בתוכנית המאושרת. ישנם 3 מוקדי פיתוח כאשר מוקדי הפיתוח 1 ו-2 יהיו כל אחד 1500 מ"ר והשלישי (מ"פ 3) יהיה ממוקם בשטח הבסיס עבור מרכז מבקרים יהיה 500 מ"ר. מיטל להבי: סה"כ אתם מבקשים 4500 מ"ר. אתם מתקנים את מס' החניות ל-3500 ומתקנים סעיף מוצא ניקוז לים, שיהיה מוצא ניקוז ימי ולא יבשתי.

### הוועדה מחליטה:

לאשר את תכנית הפיתוח בכפוף להערות הבאות:

1. אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב נפרדת עבור "הפורום" המוצע.
  2. המוצא לים יהיה בעומק הים.
  3. מס' מ"ח ציבוריים יתוקן ל-3,500.
- ולהעבירה לאישור הוועדה המחוזית והולחוף.

משתתפים: דורון ספיר, סוזי צמח, אהרון מדואל, נתן אלנתן, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, ליאור שפירא, שמואל גפן

## **דיון נוסף: תיקון בהוראות תכנית הפיתוח לפארק החוף 3700 בנושא שלביות הביצוע**

מוסד התכנון המוסמך לאשר שינויים בתכנית הפיתוח: ועדה מקומית, ועדה מחוזית והולחוף

### רקע לתכנית הפיתוח:

- תא/תעא/3700 (1) תכנית פיתוח לפארק החוף 3700 היא תכנית מתוקף תא/3700 המתארית.
- בתאריך 1.8.2018 אושרה תכנית הפיתוח לפארק במסגרת הוועדה המקומית והוגשה לוועדה המחוזית לאישור בתאריך 9.10.2018.
  - התכנית אושרה בוועדה מחוזית בתאריך 22.07.2019.
  - התכנית אושרה בולחוף בתאריך 29.09.2021

תכנית הפיתוח לפארק החוף משתרעת על כ-400 דונם, ברובה על גבי מצוק הכורכר, ואינה כוללת את רצועת החוף. מטרה עיקרית של התכנית הינה שמירה והעצמה של ערכי טבע, במקביל להנגשתם לציבור ויצירת פארק חופי במאפיינים אקסטנסיביים. תכנית הפיתוח לפארק כוללת: שלד של 3 טיילות אורכיות מדרום לצפון (טיילת המצוק, טיילת הפארק וטיילת העיר), שבילי רוחב, מוקדי פיתוח חופי, מוקדי שירותי חוף, מוצאי ניקוז, שבילי ירידה לים מהמצוק, חניונים תת קרקעיים, טיפול במצוק לצורך ייצובו.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/3700(1) - תכנית פיתוח לפארק החוף 3700	28/05/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3)	19 - - 25-0010



התמקדות באזור דרומי



### שלביות מאושרת

הוראות תא/3700 מחייבות (סעיף 11.8.1) כי תכנית הפיתוח תקבע שלביות פיתוח לפארק ביחס להתקדמות שלבי המימוש של התכניות המפורטות, ואת שלבי המימוש של מוקדי הפיתוח ושרותי החוף. בנוסף, מתנה התכנית מתן היתרי בניה למגורים מעל 6,000 יח"ד, מעל 38,000 מ"ר מסחר ומעל 71,000 מ"ר תעסוקה בביצוע פיתוח פארק החוף **במלואו**.

במסגרת הצגת תכנית הפיתוח בועדות גובשו תנאי שלביות שאושרו במוסדות התכנון המוסמכים, תנאים אלו כלולים בהוראות תכנית הפיתוח המאושרת: (סעיף 6)

## 6 שלביות מימוש:

### 6.1 כללי:

- שלביות הפיתוח הינה בהתאם למפורט בתכנית הראשית. ביצוע פארק החוף במלואו מהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה למגורים מעל 6,000 יח"ד רגילות, מעל 38,000 מ"ר מסחר ומעל 71,000 מ"ר תעסוקה בתחום התכנית הראשית.

### 6.2 הוראות שלביות:

#### 6.2.1 שלב ראשון – תנאי למתן היתרי בנייה בתחום תכנית תא/3700:

- טיפול במצוק בהתאם למסמך הגנה על המצוק אשר אושר בולחוף ביום 9.9.2020.
- פיתוח ראשוני של טיילת המצוק והסדרת כניסת הולכי רגל למרחב הפארק.

#### 6.2.2 שלב שני – תנאי למתן היתרי אכלוס ראשוניים בתחום תכנית תא/3700:

- פיתוח מלא של שלוש הטיילות.
- ערום זמני של עודפי עפר ע"פ תכנית הניהול.

#### 6.2.3 שלב שלישי – תנאי למתן היתרי אכלוס מעל 1,000 יח"ד בתחום תכנית תא/3700:

- מימוש והסדרת שני מוקדי שירותי החוף הקיימים (צוק צפון וצוק דרום) בהתאם להיתרי בנייה אשר יאושרו בולחוף (בהתאם לסעיפים 1-2 בהחלטת הולחוף מיום 23.6.2021).
- מימוש והסדרת שני מוצאי הניקוז, המוצא הקיים והמוצע (בהתאם לסעיפים 4-5 להחלטת הולחוף מיום 23.6.2021).
- הקמת מוקד פיתוח מפ-3 מרכז המבקרים, אשר ישמש כמרכז לניהול אתר פיתוח הפארק.

#### 6.2.4 שלב רביעי – תנאי להוצאת היתרי בנייה מעל 6,000 יח"ד רגילות, מעל 38,000 מ"ר מסחר ומעל 71,000 מ"ר תעסוקה:

- מימוש תכנית הפיתוח לפארק החוף בשלמותה

#### 6.2.5 ניתן יהיה להקדים את הפעולות בכל אחד מהשלבים המפורטים לעיל.

## רקע לשינוי השלביות

השלב הראשון בוצע והושלם בספטמבר 2023 (מלבד השלמות אחד המקטעים במיגון בוהן המצוק- אשר נמצא בתהליך השלמה).

- לאור הפיתוח של טיילת המצוק שבוצע בשלב א', שכלל התאמות בתכנון ובתוואי לצורך מענה מלא להנגשה ובטיחות, מומלץ שלא לחייב את פיתוח טיילת הפארק (הטיילת האמצעית) מדרום לסי אנד סאן בשלב זה, וזאת על מנת להימנע מפגיעה שלא לצורך בערכי טבע במיקום רגיש זה. בהערכה מעודכנת, טיילת המצוק בשילוב עם טיילת העיר שתוקם בהמשך, יתנו מענה מלא לתושבים ולמבקרים בפארק, תוך איזון עם שמירת הערכים האקולוגיים.
- איחוד וצמצום שלבים ב' וג' לשלב אחד- על מנת לפשט ולאפשר גמישות בביצוע הפארק ובמימוש מגרשי הבניה בתכנית 3700.
- פירוש מוסכם למינוח "מימוש תכנית הפיתוח לפארק החוף בשלמותה".

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/3700(1) - תכנית פיתוח לפארק החוף 3700	28/05/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3)	19 - - '25-0010

## שלביות מוצעת

שלב ראשון- ללא שינוי

שלב שני- תנאי להיתרי אכלוס עד 6,000 יח"ד :

- פיתוח ראשוני של טיילת העיר
- פיתוח ראשוני של טיילת הפארק מצפון ל-סי אנד סאן
- הסדרת מוקדי שירותי החוף הקיימים (חוף הצוק צפון ודרום)
- מימוש והסדרת מוצא הניקוז הקיים בחוף הצוק דרום
- הקמת מוקד פיתוח מפ-3 (מרכז המבקרים)

שלב שלישי- תנאי להוצאת היתרי בניה מעבר ל-6,000 יח"ד, 38,000 מ"ר מסחר ו-71,000 מ"ר

תעסוקה :

מימוש תכנית פארק החוף שתכלול לפחות את האלמנטים הבאים :

- פיתוח 3 כניסות לפארק מכיוון מזרח
- הקמת מוקד שירותי חוף חדש אחד
- ביצוע שתי ירידות לים



**חז"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות צפון וצוות אדריכל העיר)

ממליצים לאשר תיקון הוראות תכנית הפיתוח בנושא שלביות הביצוע, ולהעביר התיקון לאישור הועדה המחוזית ולאישור הלחוף"ף.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-25'ב' מיום 28/05/2025 תיאור הדיון :**

**ליאור שפירא: אבקש שתכניות מהסוג הזה יוצגו לראובן לדיאנסקי בטרם יגיעו לוועדה**

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/3700(1) - תכנית פיתוח לפארק החוף 3700	28/05/2025
דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3)	19 - 0010-25

**ראובן לדיאנסקי: אם כך שהנושא יירד מסדר היום**

**ליאור שפירא: תקשיב ולאחר מכן תחליט**

**הילה ירושלמי:** מדובר בשינוי קטן. הקו הכחול המקווקו במצגת הוא הקו הכחול של תכנית תא/3700, הקו הכחול הרצוף הוא הקו הכחול של תכנית הפיתוח לפארק החוף שאושרה בוועדה המקומית בשנת 2018 ואושרה סופית ע"י הולחו"ף בשנת 2021.

תכנית הפיתוח כוללת 3 טיילות, מוקדי פיתוח על המצוק ועוד. אנו לא מבקשים לשנות שום דבר בתכנון עצמו.

כחלק מהתכנית אושרה גם שלביות אשרקושרת בין פיתוח פארק החוף לבין מימוש יחידות הדור, ואותה אנחנו מבקשים לתקן

התוכניות המפורטות עוד לא סיימו את תהליך האישור שלהן. השלביות שאושרה, מורכבת מארבעה שלבים. השלב הראשון הוא שלב שבוצע באופן מוצלח מאוד - ביצוע טיילת המצוק שנפתחה לקהל. השלב השני הוא שלב שבו אמורים לפתח אתשתי הטיילות הנוספות להגעה לשלוש טיילות אורכיות. השלב השלישי פורט כמה אלמנטים מתוך התוכנית שאמורים להשלים אותם: מוקדי שירותי החוף, מוצאי הניקוז ומוקד פיתוח נוסף, והשלב הרביעי משלים את הכול וקשור למימוש יחידות דור.

למה אנחנו מבקשים לשנות שלביות? הנושא הראשון נובע ישירות מהשלמת טיילת המצוק. היא הושלמה, המון מבקרים מגיעים אליה במהלך כל השנה, היא בוצעה בצורה שגם

צורך לה שביב אופניים והיא נגישה. אנו ומתכנני הפארק סבורים שלאור כך, אין צורך לחייב לבצע שלוש טיילות במקטע הזה, אנו לא רוצים לבטל - אנחנו רוצים רק להוציא את אותו החלק (המקווקו באדום במצגת) של הטיילת האמצעית מבין השלוש מתוך השלביות. כלומר, כשיבוא יום וימומשו כל יחידות

הדור יוכלו להחליט אם רוצים לבצע את הטיילת הזו - אם יש בה צורך או לא.

אנחנו לא רוצים להשאיר אותה כמחויבת ביצוע ע"פ הוראות השלביות, כי היא עלולה לגרום לפיתוח יתר בשלב שלא בהכרח צריך אותה. למקום הזה יש הרבה ערכים, מי שביקר שם יודע. זו הסיבה הראשונה

לתיקון שאנחנו רוצים לעשות.

**ראובן לדיאנסקי: איזה לחץ זה יכול לייצר בעוד 10 שנים?**

**רבקה פרחי:** אנו לא מבקשים לבטל את הטיילת אלא רק לא להכניס אותה לשלביות הזו

**ראובן לדיאנסקי: אני מכיר ומבין**

**הילה ירושלמי:** תכנית הפיתוח היא מפורטת ואנו לא מבקשים לשנות שום דבר מהתוכן שלה.

אנו מבקשים רק לשנות שלושה דברים בשלביות.

**ראובן לדיאנסקי:** ברגע שלא משנים את התכנון אבל משנים את השלביות אנו יכולים למצוא עצמנו בעתיד בתוכניות שיכולות לשנות את התכנית והתכנון ועשות משהו אחר

**רבקה פרחי:** אנחנו אומרים שברצועה הזו, לאור אחת ממטרות התכנית לשמור על טבע עירוני, אנו חושבים שזה עומס יתר של פיתוח, מכיוון שבדיוק כמוך אנו לא יודעים מה יהיו הלחצים ומה יהיו

הצרכים. אנו חושבים שלא נכון לבטל את הטיילת השלישית אלא להשאיר אותה בתכנית, ובהתאם לצרכים לבצע אותה. אם בעתיד יגלו שיש צורך לממש יממשו את זה. אנו רוצים רק להוריד זאת

מההתניות.

**הילה ירושלמי:** השלב השני במקור מדבר על אבן דרך של 1,000 יח"ד ולכן אנו מבקשים לאחד את שני השלבים, כלומר להגיע לאבן של 6,000 יח"ד.

הנושא השלישי, זה שבשלב הרביעי, מפורט מה הוא כולל - כתנאי למימוש מעל 6,000 יח"ד כתוב "מימוש תוכנית הפיתוח בשלמותה". תוכנית הפיתוח מאוד מפורטת וכוללת הרבה מאוד אלמנטים, ואנחנו

מבקשים לתת לזה איזשהו פירוש שיהיה מקובל.

התכנית אושרה גם במחוזית ובולחו"ף, לכן גם השינוי שאנחנו מציעים היום - אם יאושר פה יגיע למחוזית ויגיע לולחו"ף ואנחנו רוצים להגיע להבנה מלאה של כל הצדדים מה המשמעות של הביטוי "בשלמותה",

ולכן אנחנו פירטנו נושאים מסוימים, שלדעתנו הם החשובים שנדרשים כדי לאפשר את שאר הפיתוח של השכונה.

**ראובן לדיאנסקי: אשמח שזה יגיע לדיון אליי לפני שאחליט**

**ליאור שפירא:** נשכך זאת בוועדה של 11.6 נשוב ונדון בנושא זה.

**בישיבתה מספר 0010-25 מיום 28/05/2025 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה**

**לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לשוב ולדון בישיבה הבאה.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, חיים גורן