



מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

תכנית פיתוח כוללת

לפארק החוף תא/3700 – צפון-מערב העיר

עדכון 21.10.2021

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו	
תכנית עירייה ופיתוח אזורי: (מספר תב"ע - שם התב"ע) 5700	
אשרה בשוכות	תאריך 1.8.18
תאריך 15.10.18	תאריך 22.7.19
תאריך 15.10.18	תאריך 29.1.21
תאריך 15.10.18	תאריך 29.1.21
מנהל האגף	אד"ר ח'ר
מנהל העיר	מנהל העיר
תאריך 06-12-2021	תאריך 06-12-2021

צוות התכנון:

אדרי' הנוף ליאור לווינגר, מנכ"ל סטודיו אורבנוף
 אדרי' הנוף כרמל מרחב - סטודיו אורבנוף
 יועצים: אינג' שאול גבירצמן - מלין מהנדסים בע"מ – ניקוז, תשתיות רטובות
 משה לוי – סקרים גיאולוגיים וגאוו-טכניים בע"מ
 אינג' אילן בירנבאום – "גפן", יועץ קרקע
 ד"ר רון פרומקין – אקולוג, ראש צוות דו"ח אקולוגי
 דרור נחמיאס – חב' אדמה, מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ – הידרו-גאולוגיה

מטעם עת"א-יפו:

אדרי' פרנסין דויד - מנהלת מחלקת תכנון צפון, אגף תכנון העיר, מינהל ההנדסה
 אדרי' ערן וקסלר - רכזים בכירים מח' תכנון צפון, אגף תכנון העיר
 אדרי' יואב דוד - אדריכל העיר
 איליה רובינוב - מנהל יחידת מצוקים ושוברי גלים, אגף דרכים ומאור, מינהל בינוי ותשתית
 אגף שיפור פני העיר, חטיבת התפעול
 הרשות לאיכות הסביבה, חטיבת התפעול

דברי הסבר

חזון ומטרות
הגדרות

1. פיתוח נופי

- 1.1. דרכי הפעולה
- 1.2. אקולוגיה
- 1.3. שבילים וטיילות
- 1.4. נטיעות, צמחיה והשקיה
- 1.5. אתר עתיקות "תל-רקית"

2. ייצוב שימור ושיקום מצוק הכורכר

- 2.1. כללי
- 2.2. סל פתרונות
- 2.3. תנאים לאישור התערבות בפועל

3. בינוי בפארק

- 3.1. כללי
- 3.2. מרכז מבקרים
- 3.3. "הפורום"
- 3.4. מוקדי פיתוח
- 3.5. מוקדי שירותי חוף
- 3.6. פתרונות הצללה

4. תשתיות

- 4.1. כללי
- 4.2. חניונים תת-קרקעיים
- 4.3. מערכת ניקוז וניהול מי נגר עילי
- 4.4. תאורה
- 4.5. מערכת פינוי אשפה פניאומטי
- 4.6. סך שטחי הבניה המותרים לצורכי הפארק ולמבני תשתיות

5. תפעול ותחזוקה

- 5.1. תחזוקה
- 5.2. ניהול עבודות עפר

6. שלביות מימוש

7. מסמכי התכנית

דברי הסבר:

חזון ומטרות

תכנית הפיתוח של פארק החוף בצפון-מערב העיר מגשימה את חזון התכנית הראשית (תא/3700) להקמת פארק חופי טבעי ייחודי בסביבה אורבנית בנויה באינטנסיביות רבה, כמצופה בליבת המטרופולין. פארק זה מהווה חוליה ברצף פיתוח רצועת הים פתוחה לציבור הרחב לאורך הים התיכון.

התכנית הינה בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/3700 בנושאים הבאים:

1. העתקת מוקד הפיתוח מפ-3 לשטח הבסיס הצבאי לשעבר, בנקודה הגבוהה ביותר של קטע זה של המצוק, תוך ניצול הפיתוח בשטח.
2. התייחסות למוצא לים חדש.

תכנון הפארק מבוסס על הצעת סטודיו "אורבנוף" שזכתה בשנת 2016 בתחרות פתוחה.

מטרות התכנית הינן:

- א. פיתוח פארק חוף טבעי, בשטח של כ-400 ד' (לא כולל רצועת החול), בחלקו על מצוק כורכר.
- ב. שיקום, שימור ופיתוח פארק חופי טבעי, ליצירת חוויה נופית המשלבת שמירה והעצמת ערכי הטבע והנוף והנגשת ערכים אלו לציבור, ויצירת מפגשים מגוונים בין האדם והטבע.
- ג. ייצוב ושימור המצוק.
- ד. יצירת מפגשים בין העיר הפעילה וטבע וים, הפארק החופי והפארק הלינארי (שדרת הנופש).

כל זאת לפי עקרונות תכנון שלהלן:

1. מערכות אנושיות: הולכי רגל, רוכבי האופניים, ותחבורה ציבורית, ע"י יצירת רצפים ברמה השכונתית, העירונית, והמטרופולינית המבטיחים קישוריות, תנועה, ונגישות.
2. מערכות נופיות-אקולוגיות ונופיות-הנדסיות לחי ולצומח.

הגדרות

1. פיתוח אינטנסיבי: פיתוח בעצימות גבוהה, לרבות עיצוב השטח, כיכרות עירוניות, גינון, מדשאות ונטיעת עצים, פינות משחקים, מוקדי פיתוח, בתי קפה ומזנונים, מבני שירותים, מרכז אופניים, חניונים ציבוריים תת-קרקעיים ומתקנים לתחזוקת הפארק.
האזורים המיועדים לפיתוח אינטנסיבי ממוקמים בהלימה למיפוי הערכיות האקולוגית המצורפת בנספח 01.
2. פיתוח אקסטנסיבי: פיתוח בעצימות נמוכה, לרבות שימור שלד הטופוגרפיה והצמחייה הטבעית, שביל
טיילת המצוק, שבילי הליכה וירידה לחוף, נקודות תצפית ומנוחה, גשרונים קלים.
3. ערכיות אקולוגית: שקלול של אמות מידה מעולמות החי והצומח, הגאולוגיה והנוף. נמדדות בין היתר רציפות ושלמות, נדירות, ערכיות טבעית ונופית וחשיבות חינוכית.

1. פיתוח נופי

1.1 דרכי הפעולה:

- א. הקמת פארק טבעי המבוסס על שיקום, שימור וחיזוק ערכי הטבע והנוף הקיימים
- ב. יצירת רצף מרחבי נופי ואקולוגי צפון-דרום ומזרח-מערב עיר-פארק-ים
- ג. פיתוח מוקדי פעילות לרווחת הציבור בשטח הפארק, במפגשים עם השדרות העירוניות
- ד. שלושה צירים רצופים החוצים את הפארק צפון-דרום המושתתים על ערכי הנוף והאקולוגיה, בעלי מאפיינים שונים: טיילת המצוק, טיילת הפארק וטיילת העיר
- ה. פיתוח פרוגרמה מגוונת המעניקה חוויות של טבע וחוויות עירוניות
- ו. ייצוב, שימור ושיקום מצוק הכורכר החופי
- ז. הקמת מערכות ניקוז, ניהול מי נגר וניהול עודפי עפר
- ח. הקמת תשתיות חדשניות נקודתיות
- ט. הקמת מספר חניונים ציבוריים תת-קרקעיים
- י. אפשרות לפיתוח בשלבים

1.2 אקולוגיה:

1.2.1 מאפיינים אקולוגיים של פארק החוף:

כמפורט בסקר אקולוגי לתא/3700 משנת 2014, הממצאים מצביעים על קיומם של ערכי טבע ובתי גידול שונים בתחום הפארק, שמאפייניהם משתנים בהתאם למיקומם לאורך רצועות אורכיות ממערב למזרח:

- אקולוגיה יבשתית: עושר מינים גבוה ביותר במרזבה החולית ובגב רכס הכורכר. ריכוזים של מיני צמחים בסכנת הכחדה, מיני צמחים מוגנים נדירים או אנדמיים, מגוון עשיר של צמחיית חולות ובעלי חיים, בתי גידול חוליים בעלי יכולת להשתקם במהירות וכד'.
- המדרון המערבי של רכס הכורכר, בעל עושר במינים אופייניים לבית גידול נדיר זה, חלקם בסכנת הכחדה.
- קשר יבשה-ים: אזור הטלה של צבי-ים הנמצאים בסכנת הכחדה, בחולות חוף הים למרגלות רכס הכורכר, בין המצוק לקו המים, חסרי-חוליות ייחודיים לרצועת החוף. אקולוגיה ימית: עושר מינים מרשים בחלק מהחוף בו רצועת סלעי החוף (beach rocks belt) בעלת חשיבות רבה ליציבות החוף ובסיס המדרון.

1.2.2 מטרות אקולוגיות:

שמירת המגוון הביולוגי המאפיין והמייחד את בתי הגידול באזור הפארק ושיקומו – חולות בדרגות שונות של ייצוב, חמרה חולית, רכס כורכר, מצוקי קינון, מרזבה חרסיתית, שקעים לחים, חוף חולי, חוף סלעי

- הבטחת רציפות עם שטחים פתוחים סמוכים וחיזוקה
- שמירת רצועת החוף הדרומית כשטח "אל געת". לא יותר חוף רחצה מוכרז וטיילת על החול, כפי שנקבע בתכנית הראשית.

1.2.3 דרכי פעולה:

- שיקום השטחים שנפגעו מפעילות אדם בסיוע קרקע חולית משטחים סמוכים המיועדים לפיתוח
- שמירה על רצף שטחים פתוחים ויצירת קישוריות בין בתי גידול בתוך הפארק, ובין תחום הפארק לשטחים פתוחים מחוץ לה (חוף הים, רצועת הנופש ושאר השדרות העירוניות במזרח לפארק)
- ליווי אקולוג לכל פעולה העלולה לפגוע בצבי ים
- מניעת הכניסה של כלי רכב מוטוריים בשטח הפארק (למעט בשטח החניונים התת-קרקעיים) למעט לצרכי חירום ותחזוקה. בשטח מוקדי הפיתוח תותר תנועת רכב לטעינה ופריקה וכן חניית נכים במידת הצורך.

1.2.4 הנחיות עיצוב נוספות:

- אפשרות של הסדרת שבילים מוגבהים (deck) מעל שטחים רגישים מבחינה אקולוגית
- גידור / סימון מינימליסטי להכוונת קהל לשבילי הפארק ולהתרחקות מקצה המצוק
- הקמת מסתורים לתצפיות (מצפורים)
- שתילה וזריעה של צמחייה, בעדיפות לצמחייה מקומית, בשטח הטבעי, לעומת צמחיית תרבות בשטחים הגובלים בבינוי
- היררכיה של שבילי הליכה ורכיבה על אופניים בהתאם לרגישות האקולוגית של השטח
- צמצום תאורה והתאמתה למניעת זיהום אור בתחום הפארק, עפ"י הנחיות מהנדס העיר ובהתייעצות עם אקולוג
- שילוט הסברה ומידע על ערכי הטבע בפארק
- הגבלה של הבערת אש בכל שטחי הפארק
- הגבלת פעילויות הגורמות רעש, עפ"י הנחיות מהנדס העיר.

1.2.5 הנחיות לפי רמת הערכיות האקולוגית-נופית:

(א) אזורים בעלי ערכיות אקולוגית-נופית גבוהה:

- בשטחים המסומנים בתשריט, יותר פיתוח מינימלי הנדרש לשיקום בתי הגידול ולמזעור זרימת מי הנגר מערבה, זאת במסגרת הפעולות הדרושות לצמצום בליית מדרון רכב הכורכר.
- שיקום צומח באם נדרש, עפ"י הנחיות האקולוג.
- התמזגות השבילים בטבע, מחומר מקומי – כורכר מיוצב או שווה-ערך, ללא תאורה.
- ניתן לשלב שילוט חינוכי-סביבתי, ספסלים בודדים, מצפורים ואלמנטים התורמים לממשק מבוקר של האדם עם החי והצומח אך בעלי נראות ואימפקט סביבתי מינימליים.

(ב) אזורים בעלי ערכיות אקולוגית-נופית בינונית:

- בשטחים המסומנים בתשריט, יותר פיתוח מבוקר הנדרש לשילוב ציר הפארק תוך חיזוק בתי הגידול וצמחיית חוף, ושיקום עפ"י הנחיות האקולוג.
- באזורים אלה, השבילים יהיו מחומרים כמפורט בסעיף 1.3.
- יותרו שבילים מוגבהים (deck) מעל שטחים רגישים מבחינה אקולוגית, הכל עפ"י הנחיית מהנדס העיר ובהתייעצות עם אקולוג.
- שילוט ותאורה – כמפורט בסעיפים 1.2.4 ו-4.4 לעיל.

(ג) אזורים טעונים שיקום אקולוגי נופי:

- בשטחים המסומנים בגליון מס' 1 בקו אדום מקווקו, יותר פיתוח הנדרש לשיקום אזורים מופרים.
- היעד הוא להביא שטחים אלה לרמת אזורים בעלי ערכיות אקולוגית-נופית משופרת.
- בחלק מאזורים אלה ימוקמו מוקדי הפיתוח, "הפורום" והרחבות העירוניות. השבילים יהיו מחומרים כמפורט בסעיף 1.3. יותרו שבילים מוגבהים (deck) מעל שטחים רגישים מבחינה אקולוגית, הכל עפ"י הנחיית מהנדס העיר ובהתייעצות עם אקולוג.
- שילוט ותאורה – כמפורט בסעיף 1.2.4 לעיל.

1.3 שבילים וטיילות

1.3.1 כללי

לאורך הפארק, על ציר צפון-דרום, יתוכננו 3 טיילות בהתאמה לרמות העצימות השונות של הפיתוח ממזרח למערב: טיילת העיר, הממוקמת לאורך החלק המזרחי ביותר של הפארק; טיילת הפארק, שממוקמת ברובה לאורך מרכז הפארק ולעתים מתמזגת עם טיילת העיר; וטיילת המצוק, שממוקמת בסמיכות למצוק. את מיקומם ביחס לבינוי של השכונה וביחס לשטח הפארק ניתן לראות בגיליון – "חתכי רוחב מנחים – בינוי וטיילות".

1.3.2 טיילת העיר

- טיילת העיר תלווה את דרך הים בצדו המערבי. רוחבה המשתנה יהיה בטווח בין 6-12 מטר.
- החתך העקרוני יכלול שדרה כפולה של עצים, שביל אופניים דו סטרי, מדרכה ברוחב שלא יפחת מ-3 מ', ורצועה לניהול נגר ברוחב כ-2.5 מטר כמודגם בחתכים המנחים שבגיליון – "חתכי רוחב מנחים – טיילות".
- התאורה לאורך טיילת העיר תהיה בהתאם לסעיף 1.2.4 לעיל.

1.3.3 טיילת הפארק

- טיילת הפארק חוצה את החלק המרכזי של הפארק ולאורכה חוויות מגוונות בתחום טבע ונוף, כמודגם בחתך רוחב עקרוני שבגיליון – "חתכי רוחב מנחים – טיילות".
- הטיילת מתמזגת בחלקה עם טיילת העיר (דרך הים), על פי קביעת אדריכל הנוף ובהתייעצות עם האקולוג.
- רוחבה המינימלי של הטיילת יהיה 5 מ', ויכלול נתיבים נפרדים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
- חומריות- חומר המשתלב בנוף הטבעי כדוגמת בטון כורכרי / בטון סרוק בגוון כורכרי או שווה ערך. ניתן יהיה לשלב שבילים מוגבהים (deck) מעל שטחים רגישים כפי שיוגדרו על ידי אקולוג.
- הטיילת תעמוד בתקן ההנגשה הארצי.
- צל- לאורך השביל ישולבו על פי צורך פתרונות הצללה בנויים, קבועים או זמניים. כמו כן, הנטיעות בפארק יהיו משמעותיות לצורך יצירת רצף צל – בעיקר בדופן המזרחיים של הפארק.
- התאורה לאורך טיילת העיר תהיה בהתאם לסעיף 1.2.4 לעיל.

1.3.4 טיילת המצוק

- טיילת המצוק חוצה את הפארק לכל אורכו, בסמיכות למצוק, כמודגם בחתך רוחב עקרוני שבגיליון – "חתכי רוחב מנחים – טיילות".
- תוואי טיילת המצוק המדויק יקבע בהתאם לגורמים המקצועיים המתמחים במצוקים והוא טעון בחינה מחודשת מעת לעת בהתאם לצורך.
- המרחק מקצה המצוק לא יפחת מכ-10 מטר, למעט חריגות נקודתיות, באישור מהנדס העיר.
- לאורך הציר יובטח שימור מרבי של ערכי הטבע והנוף הקיימים. יותר עבודות נקודתיות לשיקום נופי וסביבתי, ושילוט הסברה ספורדי.
- ניתן יהיה לבצע עבודות פיתוח נחוצות לפיתוח שביל מכורכר מיוצב או שווה ערך, ליצירת פתרונות נופיים ונופיים-הנדסיים בערוצי המשנה של מצוק הכורכר בכדי למזער את זרימת מי הנגר מערבה ואת המשך בליית המצוק הימי.
- לא תהיה תאורה לכל אורכו של טיילת המצוק, וניתן יהיה להגביל את שעות הפעילות בהתחשב בבעלי חיים.
- הטיילת מיועדת אך ורק להולכי רגל, ויחול איסור על נסיעה באופניים.
- רוחב הטיילת ינוע בין 2-3 מ' ויכלול התרחבויות נקודתיות.
- צל וספסלים במוקדי שהייה

1.3.5 שבילי טבע מרחפים

שבילי טבע מרחפים במרכז הפארק יהיו בעלי טביעת רגל אקולוגית מינימלית ויחברו בכיוון מזרח-מערב בין הטיילות. ניתן יהיה למקם אחד מהם בצמוד למרכז הסביבתי המסומן בתשריט מ-פ-3. שביל זה יאפשר מעבר רציף של בעלי חיים בכל מרחב הפארק. תינתן עדיפות לבנייה מחומרים עמידים לתנאי חוף ים בעלי מראה טבעי ככל הניתן. השביל יושלב מקטעים נגישים ברוחב שביל שבין 1.5-4 מ' וכן מקטעים לא נגישים ברוחב שביל צרים יותר. שבילי הטבע מיועדים אך ורק להולכי רגל ויחול איסור על נסיעה באופניים.

1.3.5 שבילי אופניים

שבילי אופניים יבטיחו קישוריות בכיוון צפון דרום, כחלק מראייה מרחבית (ת"א-הרצליה).

1.3.6 דרך גישה למפ-3

דרך הגישה הקיימת למפ-3 (הבסיס הצבאי לשעבר) תשמש אך ורק לצרכי אספקה, העלאה והורדת נוסעים, הנגשה, תחזוקה וחירום. סך רוחב דרך הגישה לא יעלה על 16 מ' לכל המשתמשים, בין אם ברצף או בנפרד.

נטיעות וחומרי הגמר ייקבעו בהתייעצות עם אדריכל הנוף של הפארק.

1.4 נטיעות, צמחייה והשקיה

- בכדי לשמור על אופי פארק המצוק הטבעי, מרבית שטחו יהיה ללא עצים ומדיניות הצל העירונית לא תחול על שטח הפארק באופן גורף.
- במוקדי הפיתוח וברחבות שבמפגשים עם העיר, ישולבו פתרונות להבטחת הצללה ונוחות אקלימית, עם העדפה להצללת עצים. תינתן עדיפות לעצים מקומיים ולעצים בעלי אופי מקומי.
- במוקד הפיתוח מפ-1 תותר הצללה ע"י אמצעים זמניים וניידים.
- בפארק ייזרעו זרעים ויישתלו בצלים ופקעות שנאספו במהלך הסקרים והעבודות המקדימות.
- תינתן עדיפות לשתילת צמחייה אנדמית ומקומית, בהתאם לסקר האקולוגי ולהנחיות אקולוג ואדריכל הנוף שינתנו בשלב התכנון המפורט לביצוע.
- ינקטו האמצעים הדרושים למניעת התבססות מינים פולשים.
- בממשק של שטחי הפיתוח האקסטנסיביים והאינטנסיביים (במוקדי הפעילות/פיתוח) ניתן לשלב מספר מוגבל של צמחים תרבותיים, חסכניים במים (ראה רשימת צמחים מומלצים)
- בשטחי פיתוח האינטנסיביים (במוקדי הפעילות/פיתוח) ישולבו מדשאות. עם זאת, יש לצמצם את השימוש בצמחייה בעלת צריכת מים בינונית ומעלה למינימום ההכרחי.
- יותר שימוש במי קולחין (מים אפורים) להשקיית הפארק או חלק ממנו, ככל הניתן בהתאמה לפתרונות ולשלביות שיקבעו בתחום הבינוי של התכנית הראשית, באישור אקולוג ובאישור משרד הבריאות.

1.5 אתר עתיקות "תל-רקית":

- בתחום התכנית מצוי אתר העתיקות "תל-רקית" המוכרז כדין כמסומן בתכנית הראשית.
- ביצוע עבודות בנייה, סלילה, חפירה וכד', מותנה באישור מוקדם מאת רשות העתיקות, וביצוען יהיה בהתאם לתנאי האישור שייקבעו.
- תנאים למתן אישור לביצוע עבודות הם כדלקמן:
 - כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- ניתן יהיה להעביר לשטח הפארק ממצאים ארכיאולוגיים, בכפוף לאישור רשות העתיקות.

2. ייצוב, שימור ושיקום מצוק הכורכר:

2.1 כללי:

א. אזור פארק החוף הינו דינמי ונתון להשפעת כוחות טבע הכוללות רוח, גשם וים וכן גורמים אנושיים. השטח מתחלק לשלוש רצועות עיקריות: רצועת החוף, תחום המדרון החופי וגב המדרון, כאשר לכל אחת מהרצועות יש מאפיינים גיאומורפולוגיים שונים.

2.2 סל פתרונות:

הפתרונות ליישום, שימור ושיקום המצוק, מפורטים במסמך הגנה על המצוק, נספח לתכנית זו וחלק בלתי נפרד ממנה, (גליון 7) ובמסמך הסביבתי (גליון 8).

עקרונות סל הפתרונות הינם כדלקמן:

- על מנת להקטין את ההתערבות ההנדסית בשיקום וייצוב המדרון, יש להתמקד באזורים בהם גובה המדרון גדול מ-30 מ' ושיפועו גדול מ-38 מעלות. פעולות קיטום ראש המצוק, במקרה של צורך בטיחותי, צריכות להתבצע באופן מבוקר וממוקד תוך דגש על שמירה על הצמחייה הקיימת והימנעות מיצירת ערוצי זרימה חדשים.
- פעולות הגנה על בוהן המדרון למניעת דרדרת אל הים והמשך הנסיגה, יתנו עדיפות לחומרים טבעיים והתערבויות מהסוג של "דיקור".
- הסדרת שיפועי הזרימה של מי הגשם להקטנת מקדם הנגר העילי הזורם לכיוון מערב. תכנון צומח מתאים לסיוע בייצוב המקטעים החוליים החשופים.
- שילוב אמצעים הנדסיים נופיים לייצוב המדרון המשתלבים ו/או המוצנעים בנוף המקומי.
- בחינת הפתרונות בתחתית ובבוהן המצוק ושילובם תעשה ע"י מהנדס ימי לבחינת השפעת אנרגיית הגלים ומאזן החול ברצועת החוף, כחלק מבחינה כוללת של הגורמים המשפיעים על יציבות המדרון החופי.

2.3 תנאים לאישור התערבות בפועל:

ביצוע פתרון אחד או שילוב של פתרונות בהתאם למסמך הגנה על המצוק, יותנו באישור הוועדה המקומית של תכנית הנדסית ונופית במתכונת היתר בניה, לאחר התייעצות עם מהנדס העיר. חו"ד מהנדס העיר תובא לידיעת הוועדה המקומית.

3 בינוי בפארק:

3.1 כללי

- 3.1.1 הבינוי בפארק יהיה בעל טביעת רגל אקולוגית מינימלית, חכם אנרגטית ומתחבר לנוף המקומי ומעצים את חווית המבקר של המקום והפארק.
- 3.1.2 הבינוי יהיה מחומרים מקיימים, עמידים לתנאי קו חוף ראשון, ונוחים לתחזוקה.
- 3.1.3 יותרו פרגולות ואלמנטים אדריכליים בממשק עם הפיתוח, התורמים לנוחות אקלימית כגון הצללה, מיתון רוחות וכו'.
- 3.1.4 לעת הקמת הפארק והבינוי שבתוכו, יש להתייחס להנחיות שבפרק 5 - "הקמה, תחזוקה ותפעול".
- 3.1.5 הבינוי בפארק יתבצע בתוך תחומי קווי הבניין המסומנים בגליון 1. סטייה מהותית מתחום זה תותנה באישור הוועדה המחוזית.
- 3.1.6 הבינוי יתחשב ככל הניתן במבנה הטופוגרפיה הקיימת, תוך ניצול הפרשי גבהים קיימים ו/או מתוכננים.
- 3.1.7 לעת הדיון בהיתרי הבניה למוקדים לשירותי החוף ולמוקדי הפיתוח, יועבר דיווח לוולחוף ביחס להתקדמות מימוש הפארק החופי.

3.2 מוקדי פיתוח:

3.2.1 שימושים כלליים:

- א. מתקנים ושירותים שיאפשרו פעילויות הנלוות לשהיית מתרחצים ברצועת החול.
- ב. שימושים הנדרשים לתפעולו התקין של חוף הרחצה, כגון: אזורי ישיבה, שירותים סניטריים, מקלחות, מלתחות, תחנות עזרה ראשונה, בתי אוכל, מוקד שיטור ופיקוח, מתקנים לאיסוף אשפה, מחסנים וכד'.
- ג. שימושים של בילוי ובידור, שרותי הסעדה ומסחר מוטה בילוי

3.2.2 הנחיות בינוי ופיתוח כלליים:

- א. כמפורט בסעיף 3.1.
- ב. הבינוי במוקדי הפיתוח יתבצע בתוך תחומי קווי הבניין המסומנים בגליון 1 בקו ורוד מקווקו בלבד. סטייה מהותית מתחום זה תותנה באישור הוועדה המחוזית.
- ג. במפ-3, המבנים הקיימים מסומנים להריסה. עד להריסתם ובניית מבנים חדשים, תותר השמשתם לזמן קצוב, בכפוף לקבלת היתר בנייה כחוק.
- ד. מוקדי הפיתוח לא יגודרו והפיתוח סביב המבנים יאפשר מעבר חופשי בתא השטח.
- ה. אופן הקמת המבנים תבטיח מבטים פתוחים לכיוון הים ושילובם בפארק, ויאפשרו תצפית נוחה ובטוחה.

- ו. תכנון המוקדים ייתן ככל הניתן מענה לנגישות נוחה לחוף הים ולמערכת השירותים והבילוי לאורכו
- ז. בהיתר הבניה יסומנו אזורים להצבת כסאות ושולחנות
- ח. לא יותרו מתחת למוקדי הפיתוח חניה תת-קרקעית.

3.2.3 מפ-1 - טיילת חוף הצוק

3.2.3.1 שימושים נוספים:

א. מעבר לרכב אספקה ולרכב חירום והצלה.

3.2.3.2 הנחיות בינוי ופיתוח בהתאם להוראות תא/3700 סעיף 11.8.5.2:

- א. יותרו לבניה עד 1500 מ"ר (שטחים עיקריים ושטחי שירות)
- ב. תכסית המבנים מעל פני הקרקע לא תעלה על 1000 מ"ר.
- ג. תכנון מוקד הפיתוח יהיה בהתאם למפורט בנספח הבינוי, ובאופן שיאפשר נגישות נוחה לחוף הים ולמערכת השירותים ובילוי לאורכו. שילובם בפיתוח הנופי של אזור פארק החוף יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה.
- ד. פריסת הבינוי לאורך חזית הים תהיה במרווחים, ולפחות 2/3 מאורך החזית המערבית לים יהיה שטח פתוח שאינו מבונה מעל מפלס הקרקע.
- ה. בחוף הצוק קיימים 2 מוקדי שירותי חוף. תנאי למתן היתר בניה למוקד פיתוח מפ-1 יהיה הסדרת מוקדים אלה עפ"י הוראות תכנית תא/3700, וכפי שייקבע בתכנית הפיתוח לפארק.
- ו. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה התייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה של העירייה.

3.2.3.3 הנחיות בינוי ופיתוח נוספות:

- א. פריסת הבינוי תבטיח מבטים רחבים ככל הניתן לכיוון הים
- ב. הבינוי לא ימוקם מול הרחובות הניצבים לטיילת ובאופן החוסם את המבט באזורים המסומנים בתשריט לשמירה על מבט פתוח.
- ג. ניתן יהיה לנצל שטחים בנויים מתחת למפלס הכניסה הראשית לצורך השימושים המותרים, בתנאי שסך השטחים הבנויים לא יעלה על המותר.

3.2.4 מפ-2 – מוקד פיתוח דרומית לחלקה 11 בגוש 6621 (סי-אנד-סאן):

3.2.4.1 הנחיות בינוי ופיתוח בהתאם להוראות תא/3700 סעיף 11.8.5.2:

- א. יותרו לבניה עד 1500 מ"ר (שטחים עיקריים ושטחי שירות)
- ב. תכסית המבנים מעל פני הקרקע לא תעלה על 1000 מ"ר.

- ג. תכנון מוקד הפיתוח יהיה בהתאם למפורט בנספח הבינוי, ובאופן שיאפשר נגישות נוחה לחוף הים ולמערך השירותים ובילוי לאורכו. שילובם בפיתוח הנופי של אזור פארק החוף יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה.
- ד. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה התייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה של העירייה.

3.2.4.2 הנחיות בינוי ופיתוח נוספות:

- א. פריסת הבינוי תבטיח מבטים רחבים ככל הניתן לכיוון הים.
- ב. לא ימוקם בינוי החוסם את המבט באזורים המסומנים בתשריט לשמירה על מבט פתוח.
- ג. יושם דגש על חזית פעילה לכיוון טיילת העיר ולכיוון מבנה הפורום.

3.2.5 מפ-3 - מרכז מבקרים:

3.2.5.1 שימושים נוספים:

- א. ניתן יהיה להקים במקום מרכז ציבורי בעל זיקה חינוכית-סביבתית-קהילתית מוכוון לשימושי הפארק הטבעי ולאופיו, זאת בנוסף לשימושים המפורטים בסעיף 3.2.
- ב. יותר גן אקלים לצמחי חוף (משתלה בדגש על צמחיית בתי גידול של חול, חמרה וכורכר המאפיינים את האזור, כולל מינים נדירים ובסכנת הכחדה לצורך השבתם לשטחים שישוקמו וכד').

3.2.5.2 הנחיות בינוי ופיתוח בהתאם להוראות תא/3700 סעיף 11.8.5.2:

- א. מוקד הפיתוח מפ-3 המסומן בתא/3700 ימוקם בשטח אתר הבסיס הצבאי לשעבר.
- ב. יותרו לבניה עד 500 מ"ר (שטחים עיקריים ושטחי שירות).
- ג. גובה המבנים לא יעלה על 6 מ' מעל פני הקרקע.
- ד. הבינוי ישולב כחלק מפיתוח פארק החוף, עפ"י עקרונות תכנית זו לרבות מיקום, העמדה, פרישה לאורך הפארק ואפשרות שימוש בגג המבנה.
- ה. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה התייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה של העירייה.

3.2.5.3 הנחיות פיתוח ובינוי נוספות:

- א. יותר שימוש בגגות המבנים עבור התכליות המותרות, כולל תצפית נוחה ובטוחה.
- ב. פריסת הבינוי תבטיח מבטים רחבים ככל הניתן לכיוון הים.
- ג. מפלס גג המבנה לא יעלה על 44 מ' מעל פני הים.
- ד. השטח לא יגודר ככל הניתן, למעט באותם החלקים להם הגידור הכרחי מטעמים תפקודיים ובטיחותיים.
- ה. תנאים להיתר בניה: אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית לאחר התייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה של העירייה. תכנית העיצוב תכלול בין

היתר פירוט לגבי מיקום והעמדת המבנים, מפלס הכניסה, עיצובם, מבטים מכל הכיוונים, יחסם לשטח הפתוח, סימון אזורים להצבת כסאות ושולחנות, בדיקות הצללה ועוד.

3.3 "הפורום":

3.3.1 כללי

א. במפגש פארק החוף והפארק הלינארי מתוכנן מקום כינוס פתוח דו מפלסי (להלן "הפורום"). חלקו העליון יחובר לעיר דרך "כיכר הים" החולשת משני צדי דרך הים ותשמש כתצפית לים, וחלקו התחתון יהווה שער לפארק החוף, דרכו עוברת טיילת הפארק האורכית.

3.3.2 הנחיות בינוי ופיתוח

- א. הפורום יאזן בין משטחים עירוניים קשיחים והחול והאדמה הטבעית. מיקומו בתחום המופר בעל ערכיות אקולוגית נמוכה.
- ב. הפורום הינו מבנה פתוח, נטול גג, העשוי מבטון מותאם סביבתית או מחומר ממוחזר שווה ערך.
- ג. הפרשי המפלסים באתר ינוצלו למדרגות/מושבים מדורגים, ולתמיכה במגוון פעילויות חוץ ציבוריות.
- ד. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית, לאחר התייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה, הינו תנאי להגשת בקשה להיתר בניה. שינויים לא מהותיים לא יהיו שינוי לתכנית זו.

3.4 מוקדי שירותי חוף:

מוקדי שירותי חוף הינם ביעוד חוף רחצה, כמסומן בתשריט תא/3700. שינוי מיקומם משיקולים מקצועיים לא יהווה שינוי לתכנית.

3.4.1 שימושים:

- א. מתקנים שיאפשרו פעילויות הנלוות לשהיית מתרחצים ברצועת החול, כגון סככות צל ומגדל מציל.
- ב. שימושים הנדרשים לתפעולו התקין של חוף הרחצה, כגון: שירותים סניטריים, מקלחות, מלתחות, תחנות עזרה ראשונה, בתי אוכל, מוקד שיטור ופיקוח, מתקנים לאיסוף אשפה, מחסנים וכד'.

3.4.2 שטחי בניה מותרים:

בהתאם להוראות תא/3700, השטח הבנוי בכל מוקד לא יעלה על 250 מ"ר (שטחים עיקריים ושטחי שרות), ומתוכם יותרו עבור בתי אוכל עד 125 מ"ר. סה"כ שטחי בנייה ב-4 מוקדי שירותי החוף: 1,000 מ"ר (שטחים עיקריים ושטחי שרות).

3.4.3 הנחיות בינוי ופיתוח:

א. כמפורט בסעיף 3.1.

ב. בהיתר הבניה יסומנו אזורים להצבת כסאות ושולחנות המשמשים את בתי האוכל

ג. היתרי הבניה יובאו לאישור הולחוף.

ד. הבינוי במוקדי שירותי החוף ב"חוף הצוק" צפון ודרום יתבצע בתוך תחומי קווי הבינוי המסומנים בגיליון 11 בקו ורוד כהה מקווקו בלבד.

ה. כסאות ושולחנות להסעדה במוקדי שירותי החוף ב"חוף הצוק" צפון ודרום יוצבו בתחום קווי הבינוי המסומנים בגיליון 11 או בתחום המסומן כאזור חוף המותר לשיבה בקו סגול מקווקו. שינוי מיקומם משיקולים מקצועיים לא יהווה שינוי לתכנית.

ו. היתר הבניה למוקד שירותי חוף צוק דרום יכלול טיפול במוצא הניקוז הקיים, כמפורט

בסעיף 4.3.2.2

ז. עם הבקשה להיתר הבניה למוקד לשירותי חוף הסמוך ל-"סי-אנד-סאן" יוצג הממשק

עם מוצא הניקוז החדש, כמפורט בס' 4.3.2.1

3.5 פתרונות הצללה:

בשטח הפארק ישולבו על פי צורך פתרונות הצללה בנויים ו/או ניידים, נטיעות צל משמעותיות בדגש על הדופן המזרחית של הפארק. עיצובם ומיקומם יאושרו ע"י מהנדס העיר ובתיאום עם מתכנן הפארק או מי מטעמו.

4. תשתיות:

4.1 כללי:

כל התשתיות יהיו מתואמות ומאושרות על ידי עיריית ת"א-יפו, מתכנן הפארק, אקולוג, יועץ קרקע או מי מטעמם ככל שהדבר רלוונטי, הן בביטוי על קרקעי (שוחות, פירים, פילרים, מבנים וכד') והן בביטוי תת-קרקעי (חיזוק המצוק, קווי תשתיות וכד').

קווי התשתיות שאינם לצרכי הפארק (למעט תשתיות חוצות ומאושרות) יותרו בתחום הפארק החופי באישור הוועדה המחוזית.

4.2 חניונים ציבוריים תת-קרקעיים:

(א) חניונים קבועים הממוקמים בתחום הפארק, כמסומן בתכנית הכללית:

מספר מקומות חניה (בקירוב)	תיאור
1,500 מ"ח	חניון מס' 1 - חניון צפוני (רח' יוניצמן)
400 מ"ח	חניון מס' 2 - חניון בעורף סי-אנד-סאן (רח' הרצל רוזנבלום)
1,900 מ"ח	

הערה: החניון הציבורי המסומן כחניון מס' 2 והמתוכנן במגרש המיועד למגרש ספורט ונופש (תא שטח 703), עתיד לשמש גם את הבאים לפארק ולחוף הים.

שני החניונים המפורטים לעיל יתוכננו כחניונים תת-קרקעיים. לא יותר להקים חניון שקירותיו עולים מעל פני הקרקע בסביבתו. לא יותרו חניות עיליות על גגות החניונים.

(ב) תינתן עדיפות לחפירת החניונים בשיטת דיפון עם קלונסאות, ולא לחפירה פתוחה.

(ג) המפלס העליון של החנייה יותאם למפלסי דרך הים המתוכננת, ולטופוגרפיה ואופי הפיתוח של הפארק. באזורים בעלי אופי פיתוח אינטנסיבי, תשולב אדמה מתאימה בעומק של 1.5 מ' לפחות מעל תקרת החניון העליונה.

(ד) הכניסה והיציאה מחניון מס' 1 תהיינה קרובות ככל הניתן לדרך הים ויחדרו באופן המינימלי האפשרי לתחום הפארק.

(ה) ארובות האוורור, ביתני מדרגות ומבני הכניסות והיציאות מהחניונים ישולבו במערך העיצוב הנופי בסביבה בו יוקמו. המבנים הנ"ל יתוכננו כך שלא יהיו מבנים עצמאיים. לא יותרו ארובות נבדלות.

(ו) חניון מס' 1 – חניון צפוני - מצפון למלון "מנדרין":

תכנון הכיכר העירונית והחניון הציבורי התת-קרקעי ישמור זכות דרך לביצוע המשך רח' יוניצמן מערבה לחיבור לאי מלאכותי לתשתיות בחתך רוחב של 16-20 מ' ובגובה נקי של 5.5 מ'.

(ז) יש להימנע ככל הניתן, מהפניית פתחי אוורור לכיוון דרך הים.

(ח) תנאים להיתר בניה:

i. חו"ד הרשות לאיכות הסביבה בעירייה לנושא השפעות על המצוק, ניקוז

ואוורור. היתר הבנייה לחניון ילווה בנספח סביבתי שיתייחס בין היתר למיקום החניון ביחס למצוק ולערכי טבע ונוף, לתכנית שיקום אקולוגי, להשתלבות החניון בתכנית הפארק בהיבט של רציפות השטח הפתוח, פתחי אוורור, כניסות ויציאות לחניון וכן השפעת רעש של מתקנים טכניים על סביבת הולכי רגל ומבנים סמוכים. חוות הדעת תכלול הנחיות לפינוי מוסדר של עודפי עפר.

ii. אישור תכנית בינוי ופיתוח לחניון בקנ"מ 1:500 ע"י מהנדס העיר,

לאחר התייעצות עם אגף התנועה בעירייה.

4.3 מערכת ניקוז וניהול מי נגר עילי:

4.3.1 כללי

ניקוז פארק החוף מתבסס על שני אגנים:

- i. האגן המערבי המנקז את הרצועה המערבית של הפארק אל הערוצים המתנקזים אל רצועת החוף שלאורך הפארק.
- ii. האגן המזרחי של הפארק, המתנקז אל דרך הים, הגובל עם הפארק לאורכו המזרחי.

מוצע לשלב מגוון פתרונות על-מנת לצמצם את תופעת הארוזיה הנגרמת על-ידי זרימת מי הנגר בוואדיות ואפיקי זרימה לכיוון המצוק (מערבה). צמצום הארוזיה מהווה אחד הפתרונות היעילים לייצוב המצוק, ולכך משולבות פעולות בתחום הניקוז (תשתיות רטובות) ופעולות בתחום הידרו-גיאולוגיה והגיאוו-הנדסה, כמפורט בגיליון "תכנית תשתיות וניהול נגר", בסעיפים 2.1, 2.2 לעיל ובסעיפים הבאים:

4.3.1.1 שימור הנגר בפארק, מתבסס על צמצום הזרימות אל הים באגן המערבי, על-ידי

הקטנת האגן ככל הניתן והתקנת חסימות חלקיות בערוצי המצוק הפונים לחוף באופן שיצמצם את הזרימות לים. התכנון הטופוגרפי ימנע ככל הניתן את זרימת הנגר העילי לכיוון מערב, למזעור התחתרות הוואדיות. לשם כך יעוצב את קו הרכס מערבה כך שיצמצם האזור המתנקז למצוק.

4.3.1.2 האגן המזרחי יפותח במגמה של השארת הנגר באגן, ככל שניתן, על-ידי פיתוח

אייגומי נגר בהתאם לטופוגרפיה הקיימת באגן. ככל הניתן, ישולבו אזורי חלחול באייגומים ויותקנו מוצאי גלישה בלבד אל מערכת הניקוז המתוכננת לאורך דרך הים.

4.3.2 מוצאי ניקוז לים:

4.3.2.1 למוצא ניקוז לים הקיים בחוף צוק דרום, יתווסף מוצא חדש מדרום ל"סי-אנד-

סאן", כמסומן ומפורט בנספח התשתיות (גיליון 03). המוצא עצמו ימוקם בדופן של וואדי מלאכותי, המתשלב כאפיק נחל הזורם לחוף ולא בחזית החוף, וביצועו ילווה בטיפול נופי שעקרונותיו מפורטים בגיליונות מס' 08-09.

4.3.2.2 עם ביצוע הסטת מוקד שירותי החוף בחוף צוק דרום, מוצא הניקוז הקיים בצמוד

אליו ותחנת שאיבת מי הקיץ יוסטו גם הם כמצויין בגיליון 11.

4.4 תאורה

פיתוח פארק אקולוגי מצריך התייחסות מיוחדת לנושא התאורה. יש לספק מדרג המותאם הן לערכיות האקולוגית והן לצרכים הנובעים ממיקום הפארק ביחס לעיר ולים, במטרה לצמצם ככל הניתן את זיהום האור בשטחי הפארק.

סוג האור המומלץ/רצוי בגוון צהוב/חום (לא אור יום), תאורת LED 2700-3000 קלווין ו/או המצומצם ביותר שניתן בכל דרך וציר על פי מטרתו. גובה העמודים הוא המינימלי הנדרש בכל מקרה.

1. תאורת טיילת העיר (לאורך דרך הים): תאורה ממוקדת רחוב, גובה עמודים מרבי 6 מטר.
2. תאורת טיילת הפארק: תאורה מינימלית בטיחותית, רצוי תאורה אופקית המייתרת הקמת עמודים.
3. תאורת טיילת המצוק: ללא תאורה.
4. תאורת רחוב עירונית: מומלץ שבשדרות העירוניות לא תיווצר הילה (זיהום אור) העלולה לפגוע בפארק, תוך איזון בין בטיחות, בטחון והיבטים אקולוגיים.

4.5 מערכת פניאומטית לפינוי פסולת

- תותר תשתית המתאימה למערכת פינוי אשפה בשיטה פניאומטית ולחיבור הבניינים המותרים לבניה.
- ביצוע המערכת יותנה בהכנת תכנית לתיאום הנדסי בשטח הפארק באישור מהנדס העיר.

סך שטחי הבניה המותרים לצורכי הפארק ולמבני תשתיות

תיאור	שטח התא כמפורט בתכנית 3700/תא	מס' קומות	גובה במטרים	שטח קומה מתחת לפני הקרקע	מס' מוקדים	שטח תכנית מקסימלי בנוי למוקד	שטח בנוי למוקד (עיקרי ושירות)	סך שטחים בנויים עיליים מקסימלי	סך שטחים בנויים תת-קרקעיים
מוקדי שירותי חוף	-	-	5 מ'	-	4	250 מ"ר	250 מ"ר	1,000 מ"ר	-
מוקד פיתוח בפארק מפ-1	12.36 דונם	2	9 מ'	-	1	1,000 מ"ר	1,500 מ"ר	1,500 מ"ר	-
מוקד פיתוח בפארק מפ-2	3.71 דונם	2	9 מ'	-	1	1,000 מ"ר	1,500 מ"ר	1,500 מ"ר	-

מוקד פיתוח בפארק מפ-3	-	-	6 מ'	-	1	500 מ"ר	500 מ"ר	500 מ"ר	-
חניון תת"ק 1 (בקצה שד' יוניצמן)	-	3 מרתפים	-	12,000 מ"ר	1	-	36,000 מ"ר	-	36,000 מ"ר
חניון תת"ק 2 (ממזרח לסי אנד סאן)	-	3 מרתפים	-	5,900 מ"ר	1	-	17,700 מ"ר	-	17,700 מ"ר
					סה"כ		4,500 מ"ר	53,700 מ"ר	

5 הקמה, תפעול ותחזוקה:

הוראות הקמה, תפעול ותחזוקה יהיו כמפורט במסמך הסביבתי הנלווה (נספח 07 לתכנית זו), פרק 8 - "הנחיות לביצוע" ותהיינה מחייבות.

ההוראות הבאות מהוות הרחבה למפורט במסמך הסביבתי:

5.1 כללי:

- שטח הפארק לא ישמש שטח לעירום עפר אלא במסגרת עבודות שיקום אקולוגי של הפארק
- יתאפשרו שטחי התארגנות רק לצרכי הפארק, וזאת בהתאם להנחיות המסמך הסביבתי ל"דרכי גישה ומחנה קבלן" (נספח 07 לתכנית זו).
- בעת הקמת הפארק, כל העבודות יהיו בפקוח אדריכל ואקולוג לצורך שמירה על ערכי טבע.
- נתיבי הכניסה והיציאה מאתרי הבניה יתואמו מול אדריכל נוף ואקולוג.
- לאחר ביצוע העבודות, השבת המצב לקדמותו ו/או שיקומו יהיה עפ"י הנחיות האקולוג והאדריכל.
- אופן והיקף השיקום הנופי והאקולוגי ייקבע טרם היציאה לעבודות.

5.2 ניהול עבודות עפר:

- ברחבי הפארק יעשו עבודות מילוי עפר בהתאם לתכנית עבודות עפר מפורטת של אדריכל נוף בשיתוף עם אקולוג, יועץ קרקע, אחראי מצוקים וצוות היועצים הרלוונטיים.

- בעת ביצוע הדרכים הראשיות בתחום הבנוי בתחום תא/3700, ייעשה שימוש בעודפי העפר לטובת הפארק, על-פי תכנית ניהול עבודות העפר באישור מהנדס העיר.
- לשם ביצוע עבודות העפר, ניתן יהיה לאפשר בשטחים בעלי ערכיות אקולוגית נמוכה (שטחים מופרים) ריכוז עירום ו/או מיון זמני של עודפי עפר.
- עבודות העפר ייעשו כמפורט בתכנית ניהול עודפי עפר.

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.

7 מסמכי התכנית:

תכנית זו כוללת:

מס' הגיליון	קנ"מ	שם	תחולה
01	1: 2500	תכנית כללית	מחייב חלקית
	1: 20000	דיאגרמת שטחים אינטנסיביים-אקסטנסיביים	מנחה
	1: 20000	דיאגרמת ערכיות אקולוגית	מנחה
	1: 20000	דיאגרמת צירים מרכזיים	מנחה
	1: 20000	דיאגרמת שבילי אופניים	מנחה
	1: 20000	דיאגרמת הצללה	מנחה
	1: 20000	דיאגרמת תאורה	מנחה
02	1: 1250	תכנית כללית (הגדלה)	מחייב חלקית
03	1: 2500	תכנית תשתיות וניהול נגר	מנחה
04	1: 1000	חתכי רוחב מנחים – בינוי וטיילות	מנחה
05	קנ"מ משתנה	חתכי רוחב מנחים – טיילות	מנחה
06		דו"ח גיאולוגי	מנחה
07		מסמך הגנה על המצוק – ניתוח תא שטח	מחייב
08		מסמך סביבתי	מחייב חלקית
09	קנ"מ משתנה	תכנית מוצא חדש לים	מנחה
10	קנ"מ משתנה	חתכים מוצא חדש לים	מנחה
11	קנ"מ משתנה	תכנית וחתכים מנחים מוקדי שירותי חוף – "חוף הצוק" צפון ודרום	מחייב חלקית