

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 504-0571125

הר/מק/2421 - שינוי לתכנית 2109 - רחוב גלגלי הפלדה



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת, בשטח של כ-7 דונם, ממוקמת באזור התעשייה בהרצליה, תחומה ברחובות מדינת היהודים מצפון, משכית ממזרח, וגלגלי פלדה ממערב. על השטח חלה כיום תכנית הר/2109.

על המגרש בנוי מבנה משרדים אשר בנייתו הושלמה בשנת 2015.

מטרת תכנית זו הינה הוספת שטחי שירות על קרקעיים למגרש, שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתכנית ויצירת סל זכויות לשימושי מסחר ותעסוקה ושינוי הוראות גובה הבניה באגפי המבנה. כל זאת ללא שינוי בהוראות התכנית התקפה.

התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיפים 62א(1), 62א(4), 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הר/מק/2421 - שינוי לתכנית 2109 - רחוב גלגלי הפלדה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

504-0571125

מספר התכנית

7.341 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 6, 62א (א) (1) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

|                  |        |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | הרצליה |
| קואורדינאטה X    | 182327 |
| קואורדינאטה Y    | 674735 |

### 1.5.2 תיאור מקום

אזור התעשייה הרצליה. רחוב מדינת היהודים מצפון, רחוב המשכית ממזרח ורחוב גלגלי פלדה ממערב.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות: הרצליה

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב   | רחוב  | מספר בית | כניסה |
|--------|-------|----------|-------|
| הרצליה | משכית | 12       |       |

שכונה

אזור תעשייה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6518     | מוסדר   | חלק           |                     | 267               |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| הר/ 2109    | 1003, 1002, 1001 |

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 04/09/2003 | 4022                    | 5222               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 2109 ממשיכות לחול. | שינוי   | הר/ 1900          |
| 13/05/2007 | 2739                    | 5663               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 2109 ממשיכות לחול. | החלפה   | הר/ 2109          |
| 08/06/1961 |                         | 852                | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 2109 ממשיכות לחול. | שינוי   | הר/ 253 / א       |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך  | תאריך יצירה | עורך המסמך  | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|--|-------------|-------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |  |             | אבנר ישר    |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע   |             | אבנר ישר    |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | תשריט מצב מאושר  | 21/11/2017  | נתן שלסינגר | 21/11/2017  | 1                   | 1: 250   | רקע   | מצב מאושר      |
| לא                  | נספח הבינוי הינו מנחה והנחיות מרחביות ו/או הנחיות מרחביות פרטניות גוברות על נספח זה. | 20/03/2018  | אבנר ישר    | 03/01/2018  | 1                   | 1: 250   | מנחה  | בינוי          |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב   | רחוב          | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|----------------|------|----|---------------|----------------------|--------|---------------|-----|------------|------------|-------|
|                | פרטי |    |               | גזים ונוזלים<br>בע"מ | קיסריה | חבצלת<br>החוף | 4   | 09-9559005 | 09-9545593 |       |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד              | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|------|----|---------------|-----------------------|------|------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי |    |               | גב-ים לקרקעות<br>בע"מ | חיפה | (1)  | 7   | 04-6644200 | 04-8533567 |       |

(1) כתובת: אנדרי סחרוב 7, חיפה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | תיאור | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב   | רחוב       | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-------|-------|----|---------------|----------------------|--------|------------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים |       |    |               | גזים ונוזלים<br>בע"מ | קיסריה | חבצלת החוף | 4   | 09-9559005 | 09-9545593 |       |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם       | מספר<br>רשיון | שם תאגיד     | ישוב            | רחוב            | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                |
|----------------|-----------|----------|---------------|--------------|-----------------|-----------------|-----|------------|-----|----------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | אבנר ישר |               | ישר אדריכלים | תל אביב-<br>יפו | טשרניחובס<br>קי | 18  | 03-6203220 |     | mail@-<br>yashar.com |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                  | ישוב           | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                |
|----------------|------|-------------|---------------|---|----------------|------|-----|------------|-----|----------------------|
| מודד<br>מוסמך  | מודד | נתן שלסינגר | 1234          | שלסינגר<br>מדידות<br>ומערכות מידע<br>בע"מ | ראשון<br>לציון | חומה | 12  | 03-9523332 |     | natan@dnts.c<br>o.il |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

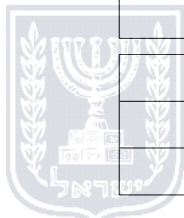
תוספת שטחי שירות על קרקעיים במגרש בשטח של 1,100 מ"ר שינוי חלוקת שטחי הבנייה ושינוי גובה הבנייה באגפי המבנה, ביחס לתכנית הר/2109.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת שטחי שירות על קרקעיים במגרש בשטח של 1,100 מ"ר לפי סעיף 62א(א)1(4) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
2. שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתכנית ויצירת סל זכויות לשימושי מסחר ותעסוקה, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה לפי סעיף 62א(א)6).
3. שינוי הוראות גובה הבניה באגפי המבנה, מבלי לשנות את הגובה המקסימאלי המותר לבניה בשטח התכנית לפי סעיף 62א(א)4).

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד          | תאי שטח    |
|---------------|------------|
| מסחר ותעסוקה  | 1001, 1002 |
| שטח פרטי פתוח | 1003       |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

| סימון בתשריט         | יעוד          | תאי שטח כפופים |
|----------------------|---------------|----------------|
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מסחר ותעסוקה  | 1001, 1002     |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | שטח פרטי פתוח | 1003           |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד                            | מ"ר   | אחוזים |
|---------------------------------|-------|--------|
| אזור תעשייה משולב במסחר ומשרדים | 6,627 | 91.03  |
| שטח פרטי פתוח מיוחד             | 653   | 8.97   |
| סה"כ                            | 7,280 | 100    |

**מצב מוצע**

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב       | יעוד          |
|--------------|-----------------|---------------|
| 91.02        | 6,682.93        | מסחר ותעסוקה  |
| 8.98         | 659.01          | שטח פרטי פתוח |
| <b>100</b>   | <b>7,341.94</b> | <b>סה"כ</b>   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מסחר ותעסוקה  |
|-------|---|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>א. תעשיות ומלאכות שאין בהם מטרדים סביבתיים, (כמפורט בסעיף 30 "הנחיות למניעת מטרדים וזיהום הסביבה" בהוראות תכנית הר/1900) ובכלל זה גם תעשיות עתירות ידע.</p> <p>ב. משרדים מכל סוג שהוא.</p> <p>ג. בתי ספר מקצועיים.</p> <p>ד. מרכזי לימוד והדרכה.</p> <p>ה. אולמות כנסים.</p> <p>ו. מעונות יום ופעוטוני יום.</p> <p>ז. מרכזי שירותי בריאות.</p> <p>ח. מכוני כושר וספורט.</p> <p>ט. דואר, מוסדות פיננסיים, בנקים וכדומה.</p> <p>י. חנויות, חנויות קמעונאיות, אולמות תצוגה.</p> <p>יא. בתי אוכל ומשקה.</p> <p>יב. אולמות אירועים.</p> <p>יג. כלל שימוש מסחרי אחר באישור הועדה המקומית.</p> <p>יד. שימושים לשטחי שירות יותרו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> |
| 4.1.2 | <b>הוראות</b>   |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תכסית:<br/>תכסית המבנה לא תעלה על 50% משטח המגרש בכל הקומות מעל פני הכניסה הקובעת.</p>  |
| ב     | <p><b>מסחר</b></p> <p>בקומת הקרקע במבנה המערבי (תא שטח 1001) תוקם חזית מסחרית המלווה את רחוב מדינת היהודים, רחוב גלגלי הפלדה והשפ"פ.</p>  |
| ג     | <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>ישמר שטח פנוי לגינון בהיקף שלא יפחת מ- 10% משטח המגרש נטו ובכלל זה גינון על גג המרתף. מתוך שטח הגינון הנ"ל, יהיו כ- 3% משטח המגרש גינון בקרקע שלא על גג מרתף.</p>   |
| ד     | <p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קו בניין עילי יהיה כמפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בניין לחניונים תת קרקעיים יהיה בגבולות המגרש, ובמגבלות המצרפיות הבאות:<br/>א. שמירה על רצועת התכנון לרכבת הקלה ברחוב "מדינת היהודים".<br/>ב. תכסית תת קרקעית מירבית 90% בכפוף להוראות סעיף 6.3.</p> <p>3. בנינים שכתוצאה מהרחבת דרכים עפ"י תכנית זו ימצאו בתחום קווי הבניין, לא יחשבו כבנינים חורגים. כל בניה חדשה או תוספת בניה למבנה קיים, תהיה בהתאם להוראות תכנית זו.</p>  |
| 4.2   | <b>שטח פרטי פתוח</b>  |
| 4.2.1 | <b>שימושים</b>  |
|       | א. שימושים תת קרקעיים כמפורט בסעיף 6.3  |

| שטח פרטי פתוח  | 4.2   |
|--|-------|
| ב. מעבר ושהות הולכי רגל, פינות משחק ונוי.  |       |
| הוראות   | 4.2.2 |
| <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>שטח שבו יובטח מעבר לציבור הולכי הרגל. זכות המעבר תרשם בלשכת רישום המקרקעין.</p>   | א     |
| <p><b>הוראות בניו</b></p> <p>1. תותר בניה עד גבול השטח הפרטי הפתוח.<br/>                 2. יותרו מעל רצועת השטח הפרטי הפתוח שימושים על קרקעיים כמפורט ביעוד מסחר ותעסוקה, ובלבד שמעל שטח הרצועה יישאר חלל פנוי בכל רוחבה, ובגובה שאינו פחות מ-3 קומות בכל חתך נתון וברוחב של 10 מטר.<br/>                 3. התחום הפנוי ישמש הולכי רגל, לצרכי מעבר ושהות, לפינות משחק ונוי.<br/>                 4. לא תותר הקמת גדרות ויובטח כי פיתוח השטח יעשה ברצף לשטחים הציבוריים הפתוחים הגובלים (מדרום ומצפון).</p> | ב     |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר<br>קומות | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | אחוזי בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)      |      |                    |       | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד            |            |                   |                  |
|------------------|---------------|--|-----------------------------|-------------------------|------|--------------------|-------|--------------------|---------|-------|-----------------|------------|-------------------|------------------|
|                  |               |  |                             | מעל הכניסה הקובעת       |      | מתחת לכניסה הקובעת |       |                    |         |       |                 |            |                   |                  |
|                  |               |  |                             | סה"כ<br>שטחי בניה       | שרות | עיקרי              | שרות  |                    |         |       |                 | עיקרי      | גודל מגרש<br>כללי |                  |
| קדמי             | אחורי         | צידי- ימני                                     | צידי- שמאלי                 | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |      |                    |       |                    |         |       |                 |            |                   |                  |
| (2)              | (2)           | (2)  | (2)                         |                         |      |                    |       |                    |         |       | מסחר<br>ותעסוקה |            |                   |                  |
| (2)              | (2)           | (2)  | (2)                         |                         |      |                    |       |                    |         |       | מסחר<br>ותעסוקה |            |                   |                  |
| (2)              | (2)           | (2)  | (2)                         | 15                      | 67   | 852.6              | 62066 | 32760              | 8412    | 20894 | 6627            | 1002, 1001 | <סך הכל>          | מסחר<br>ותעסוקה  |
|                  |               |  |                             |                         |      |                    |       |                    |         | (4)   | 653             | 1003       |                   | שטח פרטי<br>פתוח |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי המסחר ימוקמו בשתי הקומות הראשונות מעל פני הקרקע. באישור הועדה המקומית ובהתאם לתכנית בינוי למתחם, ניתן יהיה למקם מסחר גם בקומות נוספות.
- באישור הועדה המקומית, תותר תוספת של 2,089.4 מ"ר לשטחי שרות לצרכים כגון: קולונדות, מעברים ציבוריים רחבים ושימושים דומים.
- עד 50% משטח קומת מרתף עליונה יכול לשמש לצורכי אחסנה, חדרי מכונות, חדרי טרנספורמציה וכיו"ב.
- גובה המבנים ומספר הקומות לא כולל מתקנים וחדרי מכונות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח המגרש המפורט לעיל (6627 מ"ר) הינו שטח המגרש הקובע. בהתאם, שטח התכנית הכולל הינו 7,280 מ"ר כמפורט בטבלה 3.2 מצב מאושר.
- (2) כמפורט בתשריט.
- (3) מתוך סך שטחי המסחר העיקריים המפורטים לעיל, חובת הקמת 1,140 מ"ר, בתא שטח 1001. יתרת השטחים (3,010 מ"ר) ניתן יהיה לנייד לשימושי תעסוקה במסגרת הבקשה להיתר הבניה..
- (4) שטחי בניה בתא שטח 1003 ביעוד שפ"פ הינם מתוך סך השטחים העל קרקעיים ביעוד מסחר ותעסוקה, בכפוף להוראות סעיף 4.2.2.

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח למגרש בשלמותו, הכוללת שלבי ביצוע, ע"י הוועדה המקומית. או אישור מהנדס העיר לתכנית עיצוב אדריכלי לתוספת המוצעת. תכנית הפיתוח תכלול הנחיות בנושאים הבאים:
  - א. הוראות לשמירת העצים הנטועים במקום, בעת ביצוע עבודות הפיתוח ובזמן חפירת המרתף- לפי הנחיות המחלקה לפיתוח סביבתי ובתאום עמה.
  - ב. נספח הפיתוח בחפירת המרתפים יתואם עם היחידה לפיתוח סביבתי באגף מהנדס העיר.
  - ג. מפלס פני הגינון יהיה מתואם עם מפלס הפיתוח הציבורי הסמוך אליו.
  - ד. פיתוח השטח בתחום המגרש יתואם תכנונית עם השטחים הציבוריים הגובלים.
2. היתר הבניה למבנה יהיה בכפוף לאישור משרד הביטחון ומנהל התעופה האזרחית.
3. יש לסמן את מקום אזור בתי האוכל, ככל שיבנו, בתחום המסחר בבקשה להיתר בניה.
4. יש להגיש נספח המפרט את אופן הטיפול במטרדים ממסעדות: טיפול באוויר (ארובות ומסנני ריחות, ארובות וכו'), טיפול בביוב (מפרידי שומן, התקשרות עם מפני שומן), מקום מיועד לצובר גז תת קרקעי וכו'.
5. הבקשה להיתר בניה תכלול כמות משוערת של הפסולת שתיווצר בבניין, אפשרויות המיחזור, הימצאות מתקנים לפסולת ואופן פינויים.
6. יש להראות את מיקום השנאים במבנים אם ישנם, ולציין את גודל השדה האלקטרומגנטי הצפוי בסביבות השנאים. יש לעמוד בדרישות המשרד לאיכות הסביבה בנוגע לרמת הקרינה המותרת משנאים.
7. לשיקול דעת מהנדס העיר, תנאי להיתר בניה יהיה אישור של תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נוף. תכנית זו תכלול את השצ"פ הצפוני לאורך רחוב מדינת היהודים. במסגרת התכנית לעיצוב אדריכלי תינתן העדפה להגדלת המרחב הציבורי הפתוח במפלס הרחוב. היתר הבניה יכלול את השצ"פ האמור.
8. השלמת תיאום הסדרת הצמתים הסמוכים והכניסות למתחם עם משרד התחבורה, לשיקול דעת מהנדס העיר.
9. תנאי למתן היתר בניה למרתפים הגובלים ברחוב מדינת היהודים יהיה תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.
10. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה לשטחי הבניה מכח תכנית זו הינו רישום תצ"ר בלשכת רשם המקרקעין.

**6.2****דרכים תנועה ו/או חניה**

1. החניות יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983) ועדכוניהם מעת לעת, לפי התקנים שיהיו תקפים בעת מתן היתר הבניה.
2. לא תהיה נגישות ישירה לכלי רכב, מרחוב מדינת היהודים לפרויקט.
3. כניסות ויציאות למתחם תהינה על פי נספח התנועה של תכנית הר/2109.
4. מימדי החניה התפעולית לרבות רמפת הירידה אליה יאפשרו חניה וכניסת משאיות בגובה של לא פחות מ 5 מ'.
5. מיקום הפריקה והטעינה יהיה בתת הקרקע.
6. החניון ינוהל כחניון ציבורי, והחניות לא תוצמדנה.

|   |            |
|---|------------|
| <b>6.3 מרתפים</b>   | <b>6.3</b> |
| <p>1. תותר הקמתן של קומות מרתף. שימושים מותרים - חניה, שטחי פריקה וטעינה, אחסנה, מתקנים טכניים ומקלטים. ניתן יהיה להחליף מיקום שימושים בין קומות המרתף.</p> <p>2. קווי הבניין בקומות המרתף יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>3. תכסית מרתפים לא תעלה על 90% משטח המגרש, כדי לענות לצרכי תכנון משמר נגר.</p>  |            |
| <b>6.4 גגות</b>   | <b>6.4</b> |
| <p>1. בניה על גגות תותר לצורך חדרי מכוניות ומתקנים טכניים.</p> <p>2. שטחם של מבני העזר ומתקני הספורט המקורים הינם חלק מסך כל אחוזי הבניה העיקריים שנקבעו בתכנית זו, ולא יעלו על 5% משטח הגג.</p> <p>3. יותר להשתמש בגגות לצורך בריכות שחיה, מתקני בריאות וספורט ומבני עזר לשימושים הנ"ל.</p>  |            |
| <b>6.5 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>  | <b>6.5</b> |
| <p>1. התכנית נמצאת בתחום המרחב האווירי של שדה תעופה הרצליה. מעל שטח התכנית יטוס מטוסים בגבהים שונים אל שדה התעופה וממנו, בהתאם לנוהלי התפעול של שדה התעופה.</p> <p>2. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה בגין בטיחות הטיסה המוטלת על שדה תעופה הרצליה וסביבתו.</p> <p>3. הגובה המרבי המותר לבניה בתחום התכנית הוא +82 מ' מעל פני הים. אין לחרוג מגובה זה ע"י עגורנים, תרני אנטנות, מתקנים סולאריים או כל מבנה אחר.</p> <p>4. לא יינתן היתר בניה למבנה בן 15 קומות ומעלה ללא אישור מנהל התעופה האזרחית. יש לקבל אישור מנהל התעופה להקמת עגורן באתר הבניה.</p> |            |
| <b>6.6 היטל השבחה</b>   | <b>6.6</b> |
| הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.   |            |
| <b>6.7 איכות הסביבה</b>   | <b>6.7</b> |
| <p>1. הנחיות לקביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום הסביבה יהיו לפי הוראות תכנית הר/1900 כמפורט בסעיף 30 במלואו.</p> <p>2. בעת התכנון המפורט מומלץ ליזמים לשקול בניה על פי עקרונות "הבניה הירוקה".</p> <p>3. בעת התכנון המפורט יש לבדוק את נושא ההחזרה וההקרנה של אור מזכוכית הבניין וההשפעה הצפויה על הסביבה.</p>  |            |
| <b>6.8 חשמל</b>   | <b>6.8</b> |
| כל קוי החשמל והתקשורת בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התכנית.  |            |
| <b>6.9 תנאים למתן תוקף לתוכנית</b>  | <b>6.9</b> |
| <p>1. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה הבטחת רישום התצ"ר בלשכת רשם המקרקעין לשביעות רצון היועץ המשפטי של העירייה.</p> <p>2. שטח המגרש למסחר ותעסוקה המפורט בטבלה 5 (6627 מ"ר) הינו שטח המגרש הקובע בהתאם, שטח התכנית הכולל הינו 7,280 מ"ר כמפורט בטבלה 3.2 מצב מאושר.</p>   |            |

**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17