

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 504-0285544

בית אמרון הרצליה פיתוח-הר/2342



מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי הרצליה

סוג תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/03/2019

להפקיד את התכנית

04/08/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נועדה להגדיל את זכויות הבניה במגרש אסטרטגי בכניסה לאזור התעסוקה הרצליה פיתוח. בכוונת המתכנן להקים מבנה שיהווה שער ומחולל פעילות, בכלל זה להולכי רגל באופן שיאפשר שדרוג מעמדו של רחוב אבא אבן לשדרה עירונית פעילה.

במבנה יתקיימו פונקציות מסחר, משרדים, וצרכי ציבור עירוניים, ובנוסף מגורים בדירות קטנות ויחידות מלונאיות. המדובר בדירות קטנות בנות 2 חדרים לכל היותר בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, המיועדות לזוגות או יחידים, ו אשר נועדו לתת מענה לפעילות באזור התעשייה ולגופים הפועלים בו, לדוגמא: עובדים ברילוקשיין (עיתוק), סטודנטים, עובדי חברות מקומיות ואורחיהן וכיו"ב. מאחר ויחידות הדיור אינן מיועדות למשפחות, לא יועדו שטחים בתחום התכנית למוסדות ומבני ציבור לצרכי המגורים לרבות גני ילדים, מעונות יום ובתי ספר. המגרש נסמך על דרך ראשית ונסמך על תחבורה ציבורית תדירה ומגוונת- אוטובוסים ורכבת בינעירונית. קו הסעת המונים מתוכנן להתווסף לשירותים אלה בעתיד הקרוב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בית אמרון הרצליה פיתוח-הר/2342

ומספר התכנית

מספר התכנית 504-0285544

שטח התכנית 3.489 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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

185150 קואורדינאטה X

647325 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שדרות אבא אבן פינת אריה שנקר 2

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות: הרצליה

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	4	שד אבא אבן	הרצליה
	2	שנקר אריה	הרצליה

שכונה הרצליה פיתוח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6592	מוסדר	חלק		69

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

**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/1900 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/1900
21/07/2008	4000	5833	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/1900 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/1900/1
25/10/1990	168	3807	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/2000 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/2000/מ
19/11/2012	971	6499	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/2000 סג ממשיכות לחול.	שינוי	הר/2000/סג
08/06/1961		852	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/253 א ממשיכות לחול.	שינוי	הר/253/א
04/12/2001		5037	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/מק/2000 מע ממשיכות לחול.	שינוי	הר/מק/2000/מע
27/09/2006	144	5584	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/מק/2136 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/מק/2136



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכאל רוני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל רוני		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דוח מיקרו אקלים - הצללות ורוחות	14: 38 01/07/2019	גילה שניידר	18/04/2018	32		מנחה	בדיקת הצללה
לא	נספח סביבתי	14: 24 10/04/2019	גילה שניידר	10/04/2019	37		רקע	דו"ח סביבה
לא		14: 08 09/07/2019	מיכאל רוני	09/07/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		15: 07 26/09/2018	טל רוסמן	16/09/2018	1	1: 100	מנחה	פיתוח סביבתי
לא		10: 58 13/05/2019	אבירם אגאי	13/05/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		14: 30 04/07/2018	מיכאל רוני	20/06/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מנכ"ל	אחר	דוד זבידה		חברת מבני תעשייה בע"מ	תל אביב- יפו	תוצרת הארץ (1)	7	03-9070122		yoavl@miv negroup.co. il
אדריכל	אחר	יואב לניר		חברת מבני תעשייה בע"מ	תל אביב- יפו	תוצרת הארץ (1)	7	03-9070122	050-8960520	yoavl@miv negroup.co. il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 9111.

**1.8.2 יזם**

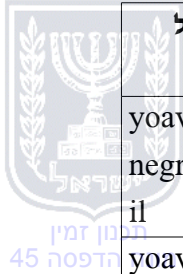
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יורם גת		חברת מבני תעשייה בע"מ	תל אביב- יפו	תוצרת הארץ (1)	7	03-9070122		yoramg@mivnegrou p.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 9111.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכאל רוני		רוני-כהן אדריכלים	תל אביב- יפו	תבואות הארץ	3	03-6470424		office@coarc h.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538		רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	טל רוסמן			תל אביב- יפו	בן אביגדור	18	03-5442082	03-5442081	tal_land@net vision.net.il
מנהלת מח' סביבה- ESD פיתוח סביבה וקיימות	יועץ	גילה שניידר		ESD פיתוח סביבה וקיימות	נתניה	היצירה	6	09-7733160		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
יחידות דיור קטנות במיוחד	יחידות דיור שגודלן אינו עולה על 50 מ"ר ברוטו (פלדלת)

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**

הגדלת זכויות הבניה במגרש ושינוי יעוד המגרש ליעוד משולב לטובת מגורים, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת ייעוד הקרקע ליעוד משולב לטובת מגורים, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור כולל מסחר.
2. תוספת שטחים עיקריים לטובת שטחי מסחר, תעסוקה, מגורים מיוחד, מלונאות וציבורי.
3. תוספת שטחי שירות עבור כל אחד מהשימושים המוצעים.
4. שינוי גובה הבניה המקסימלי.
5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
6. קביעת זיקת הנאה לאורך שדרות אבא אבן ורחוב אריה שנקר.
7. הריסת המבנים הקיימים במגרש.



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
חזית מסחרית	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	3,489	100
סה"כ	3,489	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	3,487.29	100
סה"כ	3,487.29	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.1.1</p> <p>1. תעסוקה ומשרדים - כולל תעשייה עתירת ידע, מקצועות חופשיים, מרפאות, מכללות, מוקדי שירות, מעונות יום וכדומה.</p> <p>2. מסחר - כולל מסחר קמעונאי, אולמות תצוגה, הסעדה (מסעדות ובתי קפה), שירותי דלפק כגון בנקים דואר, מכון כושר, שימושי בידור ופנאי, ושירותים נלווים.</p> <p>3. צרכי ציבור - לשימוש חינוך, תרבות, דת קהילה או רווחה.</p> <p>4. מגורים ביחידות דיור קטנות במיוחד בלבד כהגדרתן בסעיף 1.9 לעיל. בנוסף יותרו שירותים נלווים למגורים כגון מועדון דיירים, מכון כושר וספא, בריכה, חדר כביסה, וכדומה.</p> <p>5. מלונאות, על פי הנחיות משרד התיירות.</p> <p>6. חניון ציבורי תת קרקעי.</p> <p>7. מתקני ניהול נגר</p>	<p>4.1.2</p> <p><b>הוראות</b></p> <p>א</p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. כללי:</p> <p>1.1 לא יתאפשר עירוב שימושים של תעסוקה / מלונאות / מגורים באותה הקומה.</p> <p>1.2 הגרעינים לשימושים השונים יופרדו האחד מהשני (מבואה, חדרי מדרגות, מעליות, וכיו"ב)</p> <p>2. מגורים מיוחד:</p> <p>2.1 השטח למגורים יהיה עד 20% מהשטח הכולל.</p> <p>2.2 השטח המרבי ליחידת מגורים לא יעלה על 50 מ"ר ברוטו.</p> <p>2.3 לא יותרו שינויים בדירות אשר משמעותם הגדלת מספר החדרים בדירות.</p> <p>3. מלונאות:</p> <p>3.1 שטח יחידה מלונאית לא יעלה על 50 מ"ר והוראות הסעיפים לעניין איחוד הדירות יחולו גם על היחידות המלונאיות.</p> <p>3.2 לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות, כל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.</p> <p>3.3 לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.</p> <p>3.4 שטחים משותפים במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון, חנויות וכד' לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.</p> <p>4. מבני ציבור:</p> <p>4.1 שטחים מבונים לצרכי ציבור ימוקמו בקומות שמעל הקומה המסחרית.</p>
<p><b>מרתפים</b></p> <p>ב</p> <p>1. תותר בניית עד 6 קומות למרתפי חנייה. מרתף החנייה יתוכנן כך ש 20% משטח המגרש יאפשר חלחול מי נגר.</p> <p>יתאפשר צמצום השטחים חדירי המים ע"י פתרון הידרולוגי - אשר יאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	



מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>2. יותרו שטחי שירות במרתף כגון פריקה וטעינה, אשפה, מאגרי מים' תחנת טרנספורמציה וכדומה.</p> <p>3. תותר הקמת מתקנים טכניים והנדסיים במרתף.</p>	
<p><b>מסחר</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</b></p> <p>1. תותר בניית גלריות מתוך שטחי החנויות לטובת הרחבת שטחי המסחר, שטחי הגלריות יוקצו ממניין השטחים המותרים.</p> <p>2. שטחי המסחר יותרו במפלס הכניסה, בקומת ה "גג הירוק" ובגגות העליונים - ויקבעו בשלב היתר הבניה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. הגישה לשטחי המסחר תהיה מן החוץ - מן הרחוב והשטחים הציבוריים המקיפים את הבניין. לא יותרו שימושים אחרים במפלס הכניסה למעט מבואות וחדרי מדרגות לשימושים השונים.</p>	ג



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ'רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
										578	1925		1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
(1) 1236						103				1542	5135		1	מגורים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
										600	(2) 2100		1	מסחר	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
400										5290	(3) 17415		1	משרדים	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
	(7) 5	(6) 5	(5) 4	21	(4) 78.7		42	13956	0	7710	26575	3489		<סך הכל>	מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		

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:

א. תותר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח מירבי, מחושב לפי 12 מ"ר ממוצע ליח"ד.

(2) קומה: קומת כניסה.

(3) תותר המרת שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות, כפוף לסעיף 4.1.2 (א) 3.

(4) א. הגבלת גובה קיימת ע"פ הוראות רשות התעופה האזרחית 97 מ' מעל פני הים.

ב. התוכנית מאפשרת בנייה לגובה עד 130 מ' מעל פני הים בכפוף למגבלות רתי"א בגין שדה התעופה בהרצליה.

ג. גובה המבנה הסופי כפוף להנחיות ואישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הבטחון בעת בקשה להיתר בנייה.

ד. תתאפשר בנייה לגובה של עד 110 מ', כ-30 קומות בכפוף לאישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הבטחון בעת בקשה להיתר בנייה..

(5) בניצב לרחוב אבא אבן.

(6) בניצב לרחוב אריה שנקר.

(7) א. קו ברחוב אבא אבן יהיה 8 מ' במפלס הקרקע בלבד. קו בנין עילי יהיה 5 מ'.

ב. קו בנין לרחוב אריה שנקר יהיה 5 מ' במפלס הקרקע. קו בנין עילי יהיה 0.

ג. יתר קווי הבניין יהיו במפורט בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45






תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

1. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי על ידי הוועדה המקומית בהתאם למפורט בסעיף 6.3.
2. תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה/חפירה/בנייה יהיה ביצוע תכנית הדיגום שאושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה, שמטרתה היא מציאת עדויות לזיהום בקרקע ובחינת הצורך למיגון המבנים בתחום התכנית.
- במידה והדיגום יקבע כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע המחייבות טיפול בקרקעות מזהמות, ייקבע בהיתר הבנייה כי לא יחלו עבודות הבנייה לרבות חפירה וביסוס בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה על סיום הטיפול בקרקע.
- במידה והדיגום ייקבע כי יש למגן את המבנה, ייקבע בהיתר הריסה/חפירה ודיפון/ בנייה, כי מיגון המבנה מפני גזי קרקע ייעשה בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה.
- שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו (להוציא מגורים) בהתקיים כל אחד מהסעיפים לעיל.
- ביצוע בדיקות קרקע וגזי קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ובאישור המשרד להגנת הסביבה והיחידה לאיכות הסביבה. היתר הבניה יכלול הריסה ללא רצפות והשלמת טיפול בזיהומי קרקע וגז קרקע וקבלת מכתב שחרור מהמשרד להגנת הסביבה כשלב מקדים לכל עבודה לצורך בניה באתר לרבות דיפון וחפירה. המשך הפעולות לטיפול בנושא, ככל שאלה תידרשנה, יוטמעו בתנאים למתן היתר ולמתן טופס 4, בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה והחלטת הוועדה המקומית.
3. אישור רשות הרישוי לאמצעים המתוכננים למניעת מטרדים סביבתיים לרבות רעש, איכות אוויר, מטרדי ריח, זיהום אור וקרינה.
4. אישור או פטור מטעם רשות המים ומח' ניקוז לטיפול בחלחול ובנגר עילי וזאת בהתאם לממצאי בדיקות הקרקע ועפ"י הוראות תמ"א 34/ב'.
5. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
6. תנאי למתן היתר בניה למבנים ומתקני עזר לבניה שגובהם עולה על 60 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.
7. אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.
8. ביצוע בדיקת פוטנציאל זיהום מי התהום.
9. תנאי למתן היתר בניה רישום הערת אזהרה בדבר זיקת הנאה לציבור כמפורט בסעיף 6.22.
10. תיאום מול נת"ע.
11. שימוש בעוגנים בתחום הרצועה לתכנון שנקבעה בתמ"א 4/א/23 יהיה בכפוף להסכם עם חברת נת"ע.
12. היתר בנייה יינתן בהתאם להנחיות משרד הבריאות ואישורו לנושא רדיוסי מגן לקידוח מי שתייה.
13. תנאי להיתר בניה לעבודות בתת הקרקע המחייבות שאיבת מי תהום יהיה כפוף לקבלת אישור רשות המים. השבת מי תהום תיעשה לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות.
14. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי יהיה רישום הערה בדבר ייעוד לשימוש מלונאי בלבד, לחלק המלונאי של הפרויקט.
15. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי יהיה אישור ותיאום מול משרד התיירות, להבטחת עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון של משרד התיירות, לעניין הפרדת

	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p>השימושים, ולעמידה בתמא/12/1</p> <p>16. תנאי לתחילת ביצוע עבודות - הגשת דו"ח סביבתי למניעת מפגעים בשלב הביצוע. הדו"ח יתייחס בין היתר להיבטים של מטרדי רעש, רעידות וזיהום אוויר, כתוצאה מהריסה ובניית מבנים בסמוך לשימושים רגישים. בנוסף, לא תותר גריסת פסולת באתר.</p> <p>17. תנאי למתן היתר הינו אישור מסמך למניעת מטרדים סביבתיים, לרבות פסולת בניין ואסבסט, רעש, איכות אוויר, קרינה ומטרדי ריח מהאזור המסחרי.</p> <p>18. בשלב בקשה להיתר בניה תוגש חוות דעת אקוסטית בדבר השפעת רעש התחבורה ממחלף הסירה והכבישים הסמוכים באמצעות הרצת מודל אקוסטי.</p> <p>19. בשלב בקשה להיתר בניה תוגש חוות דעת אקוסטית בדבר השפעת רעש המערכות בפרויקט על הסביבה לרבות על הפרויקט עצמו בהתאמה לשימושי בפועל.</p> <p>20. בשלב הבקשה להיתר יוגש נספח ניקוז ויבוצעו בדיקות קרקע ע"פ המפורט בסעיף 6.12 "ניהול מי נגר".</p>	
	<p><b>תחזוקה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
	<p>תוקם חברת ניהול לכל השימושים (ביחד או לחוד) אשר תדאג לרכוש המשותף, לרבות שטחי גינון חניה ומערכות.</p>	
	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p>1. בתכנית העיצוב האדריכלי יפורטו בין היתר חתכי רחובות, שבילי אופניים, מדרכות ונסיעת עצי צל במרחב הציבורי בהתאם למסמך המדיניות של הוועדה המחוזית.</p> <p>2. תנאי להגשת תכנית עיצוב אדריכלי יהא הגשת חוות דעת לבחינת השפעות סביבתיות ומניעת מטרדים, בהתייחס להיבטים של רעש, איכות אוויר, מטרדי ריח, זיהום אור וקרינה: -מיפוי מצב קיים של המטרדים הקיימים בסביבת התכנית בהתייחס לרעש, איכות אוויר וקרינה.</p> <p>-מניעת מטרדים סביבתיים בין השימושים השונים המתוכננים בתוך המבנה, על חלקיו השונים.</p> <p>-מניעת מטרדים מהסביבה הסמוכה על המבנה.</p> <p>-מניעת השפעות סביבתיות העשויות להיגרם מפעילות המבנה על הסביבה הסמוכה.</p> <p>3. תנאי להגשת תכנית עיצוב יהיה אישור רשות הרישוי לאמצעים המתוכננים למניעת מטרדים סביבתיים לרבות רעש, איכות אוויר, מטרדי ריח, זיהום אור וקרינה.</p> <p>4. תנאי להגשת תכנית עיצוב אדריכלי יהיה הצגת פתרונות לניהול הגגות הירוקים, מערכות טכניות ותיעול ומיקומי הצמ"גים ביחס לשטחי הגינון בקומת הקרקע.</p>	
	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p>1. מתחת לשטח המסומן ב"זיקת ההנאה" בתשריט (במדרכה לאורך רחובות אריה שנקר ואבא אבן) יתאפשר עומק של מינימום 1.5 מטר לצורך יצירת בתי גידול נאותים לעצים בוגרים, ניהול מי נגר ולמעבר תשתיות ציבור כגון חשמל, תאורת רחוב וקווי תקשורת ככל שיידרש. לאורך הרחובות אריה שנקר ואבא אבן ישתלו עצי צל.</p>	
	<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מופרטים להלן) 1018/0 הרצליה "ג י"פ: 4224 עמ' 3872 מיום: 23/06/1994 987/0 "מיכל, תל"י י"פ: 4256 עמ" 478 מיום 27/10/1994 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p>	

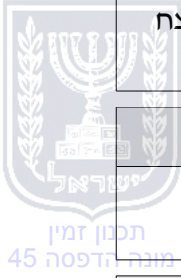




6.5	עתיקות
	<p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה בדיקה, חפירה הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגשה בקרקע.</p> <p>6. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>

6.6	חניה
	<p>1. תקן החנייה למגורים יהיה בין 0.5 ל-0 ליח"ד. תקן החנייה ליתר השימושים יהיה בהתאם לתקן התקף לאזור א' מוטה מתע"ן לפי התקנות, ויהיה תקן מקסימאלי.</p> <p>2. מקומות החניה הנדרשים יסופקו במרתפי הבניין מלבד רחבת כיבוי אש ורכבי חירום ככל שידרש.</p> <p>3. החניות הציבוריות ימוקמו במפלסי החנייה העליונים.</p> <p>4. יותר שימוש במכפילי חנייה במידת הצורך ובהתאמות ההנדסיות הנדרשות, למעט בחניות הציבוריות.</p> <p>5. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ויהיה תקן מינימלי.</p> <p>6. לא תתאפשר הצמדה של מקומות החניה מעבר ל 10%.</p> <p>7. הפרויקט יכלול פתרון פיזי המאפשר מערך היסעים בקומת המרתף העליונה בתיאום עם לשכת התכנון.</p> <p>8. רמפת הגישה לחניון תאפשר זיקת הנאה לצורך אפשרות להתחברות למגרשים נוספים בעתיד.</p>

6.7	איכות הסביבה
	<p>1. המבנה יעמוד בת"י 5281 לבניה ירוקה בר קיימא או תקן תקף לעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>2. פסולת הבניין תפונה לאתר פסולת מורשה, חל איסור על טיפול בפסולת בניין בתחום התכנית.</p> <p>3. הוצאת האוויר מהחניון התת קרקעי תהיה בהתאם לסעיף 6.17.</p> <p>4. חלחול נגר עילי בהתאם לממצאי בדיקת הקרקע ובאישור (או פטור) רשות המים.</p> <p>5. היה ויימצאו ריכוזים חורגים של גזי קרקע בתחום המגרש, תוגש תכנית מיגון למבנה למניעת חדירה של גזי קרקע, לרבות צנרת מאספת לגג הבניין וכן תכנית לביצוע ניטור תוך מבני בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. הריסת מבנים קיימים בתחום התוכנית מותנית באישור משרד לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיות, למניעת מטרדי אבק ורעש.</p> <p>7. הפרדת פסולת - יש להפריד בין חדרי האשפה של אזור המגורים לאלה המיועדים לשימושים אחרים.</p> <p>8. חזיתות המבנה ייכללו מקדם החזרה נמוך למניעת סנוור, בהתאם להנחיות מהנדס העיר. בנוסף, חזיתות המבנה לא יהיו רפלקטיביות וכי לא תשתקף בהם צמחיה בגובה 3 הקומות</p>

<p><b>6.7 איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>הראשונות לצורך צמצום התנגשות ציפורים, למעט זכוכית רפלקטיבית (אפקט מראה) המסומנת בדפוס u.v ליצירת רעש חזותי הנראה בעיני ציפורים. 9.מניעת זיהום אוויר - עקב הקרבה לכביש 2 ולמקורות זיהום אוויר נוספים שאיבת אוויר צח למשרדים תעשה מראש המבנה.</p>	
<p><b>6.8 בניה ירוקה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>הבנייה תהייה על פי תקן ישראלי 5281 או תקן אחר בעניין בנייה ירוקה שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי בנייה</p>	
<p><b>6.9 חשמל</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>כל מערכות ומתקני התשתית בתחום התכנית (למעט סלולאר ועמודי תאורה) תהיינה תת קרקעיות. תשתית, ככל שתידרש, לא תחרוג מהתכסית המקסימלית הקבועה בתכנית (על ובתת הקרקע). הנחיות נוספות: 1. מיקום התוואים להעברת תשתית החשמל יתואמו עם החברה המספקת חשמל. 2. תותר הקמת תחנות השנאה, תת קרקעית או משוקעת, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. מיקום תחנות הה/שנאה וחדרי הטרפו יעשה בתאום עם החברה המספקת חשמל. 3. לא תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים.</p>	
<p><b>6.10 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>1. לא יותרו תאי אשפה מוטמנים. 2. אשפת הבניין תיאסף בדחסנית, פחים בחדר אשפה או באמצעים פנאומטיים. 3. לא תותר הקמת אמצעים לאצירת פסולת בחזית המבנה לרחוב או בשטח המדרכה הציבורית או זו שבזיקת ההנאה. 4. פינות מחזור ימוקמו ככל הניתן בסמוך לכניסה ולחניונים תת קרקעיים.</p>	
<p><b>6.11 תקשורת</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.12 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>1. בשלב הבקשה להיתר בנייה יוגש נספח ניקוז מפורט לניהול נגר בתכנית הכולל תכנית הנדסית סביבתית לאישור אגף התשתיות. נספח הניקוז יציג אסטרטגיה ופתרונות לניהול הנגר העילי תוך מטרה להקטין את ספיקות שיא היוצאות מהמגרש לתדירות אירוע של 50:1. התכנית תספק מענה לניהול, לשימוש, טיפול, השהייה, לחלחול או החדרה של השהיית מי נגר בשטח הפרויקט תוך צמצום היקפי מי הנגר המופנים לתשתיות הניקוז העירוניות והאזוריות. נספח זה ילווה בידי אנשי מקצוע רלוונטיים וצוות הפרויקט כגון הידרולוג, הידרוגיאולוג, אדריכל נוף, ומהנדס מוסמך. הנספח יתייחס לנושאים הבאים: א. ניתוח נתוני המגרש לצורך התאמתו להשהייה ו/או איגום, סינון, חלחול לקרקע, שימוש או החדרה למי תהום. ב. ניתוח נתוני משקעים, הידרולוגיה, קרקע וגיאולוגיה. ג. כימות פוטנציאל המים לחלחול במגרש או החדרה. ד. ניתוח מגבלות וסיכונים הקשורים לנתונים שנאספו כמו למשל קיומם של זיהומי קרקע ומים או היתכנות פגיעה ביסודות מבנים ותשתיות.</p>	



 <p>תכנון זמין הדפסה 45</p>	<p><b>6.12 ניהול מי נגר</b></p> <p>ה. גיבוש החלופה לניהול מי הנגר המגרש.</p> <p>ו. ככל שהתכנית אינה מאפשרת תכסית של 20% משטח המגרש לחלחול, תנאי להיתר בניה יהא פירוט מתקנים טכניים והנדסיים בתת הקרקע ובגגות הירוקים המאפשרים ניהול הנגר העילי, הן בפני הקרקע והן מצמ"גים. על מערכת ניהול הנגר לטפל לפחות בכמות המים המקבילים ל 20% משטח המגרש לחלחול. פתרונות אלו יכללו דוחות קרקע, דוח הידרולוג, חישוב ספיקות ופירוט קונסטרוקטיבי של אופן השילוב מערכות ניהול הנגר במבנה.</p> <p>ז. יש לתכנן פתרונות להשהיית מי הנגר על שטחי הגגות וכן לתכנן בורות חלחול, ולספק קרקעות המתאימים לניהול מי הנגר, במגרשים בהם אין אפשרות לנהל נגר באופן מספק יש להקים מאגר מים תת קרקעי.</p> <p>2. במסגרת המסמך הסביבתי יש לפרט מקורות זיהום פוטנציאליים.</p> <p>3. תבוצע בדיקת גזי קרקע ו/או זיהום הקרקע ואישור לפתרון ניהול הנגר העילי במגרש בהתייחס לנתונים אלו.</p> <p>4. מי הנגר מהגגות יופנו לשטחי החלחול ו/או הגינון בכל המגרש. במידה ומתוכנן להפנות overflow (מעבר לנדרש במסמך זה), מי נגר כלפי שטחים עירוניים או ערוגות עירוניות יש להוכיח את יכולת השטח העירוני לקלוט את עודפי המים ולנקזם כראוי על מנת למנוע מצב של רקבונות בשורשי הגינון העירוני.</p> <p>5. תתקיים הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ממערכות הניקוז.</p> <p>6. באחריות חברת הניהול לתחזק גם את מתקני ניהול נגר.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p><b>6.13 אקוסטיקה</b></p> <p>מערכות הזיגוג ומעטפת הבניין, תכנון קומות המגורים והמלון ומערכות הבניין יהיו בהתאם להחניות הנספחים האקוסטיים המצורפים לתכנית זו.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p><b>6.14 סטיה ניכרת</b></p> <p>1. הגדלת מספר יח"ד, גודל יח"ד ואיחוד יח"ד יוגדרו כסטייה ניכרת לתכנית זו.</p> <p>2. צרוף שטח מרפסות לשטחי הדירה יהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p><b>6.15 פסולת בניין</b></p> <p>טיפול בפסולת בניין ועודפי עפר עפ"י תכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית, או לפי הנחיות מנהל התכנון, המאוחר מבניהם.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p><b>6.16 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. הגובה המרבי המותר לבניה בתחום התוכנית לרבות תרנים, דודי שמש, מעקות, חדרי שירות וכן עגורנים/מנופים מכח מגבלות רשות התעופה האזרחית הינו +97 מטר מעל פני הים.</p> <p>2. הגובה המרבי המותר לבניה בתחום התוכנית לרבות תרנים, דודי שמש, מעקות, חדרי שירות וכן עגורנים/מנופים מכח מגבלות משרד הביטחון הינו +98 מטר מעל פני הים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה למבנים ומתקני עזר לבניה שגובהם עולה על 60 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 45</p>	<p><b>6.17 מרתפים</b></p> <p>פתחי יציאת האוויר מחניונים אווורור מאולץ - יש לתכנן את יציאת האוויר מחניונים תת קרקעיים לגג המבנה. במידה ולא מתאפשר למקם את פתחי האווורור בקומת הגג, אלא בקומת הקרקע יש לתכנן את פתחי האווורור לפי ההנחיות הבאות:</p>

<p><b>6.17 מרתפים</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>1. פתחי יציאת האוויר יהיו בניצב לחזית הרחוב ובגובה של עד 150 ס"מ.                  2. תישמר גישה חופשית ופתוחה מהרחוב לטיפול ואחזקה.                  3. אין למקם את פתחי יציאת האוויר לכיוון שטחים ציבוריים ולחלקות הגובלות אלא רק לתוך המגרש המבקש.                  4. גוף פתח האוויר יתוכנן ויעוצב כחלק מן הבניין או הפיתוח בשילוב צמחייה ונטיעות במידת האפשר.</p>	
<p><b>6.18 גגות</b></p>	<p><b>6.18</b></p>
<p>בפרויקט זה יהיו 2 גגות ירוקים בהתאם לדרישות תוכנית האב - "גג אינטנסיבי - גג ירוק ציבורי" וגג אקסטנסיבי.                  1. "גג אינטנסיבי - גג ירוק ציבורי" : ימוקם באחת מהקומות שבין קומה 5 ל-8 ויהיה מעיין קומה חלקית מפולשת בגובה 2 קומות.                  בגג האינטנסיבי יתאפשר טיפול כגינה קונבנציונלית אשר דורשת תחזוקה ע"י חברת ניהול בבניין. גג ירוק ציבורי מעין זה יחויב בלפחות 30-40% משטח הגג לתכנית צמחייה - במידה ויש בכך כדי לתרום לניהול מי נגר עילי. למרחב זה יוצמדו שימושים מסחריים.                  2. "גג אקסטנסיבי" : מתאפיין בכיסוי חלק ניכר של הגג בצמחייה או אמצעי אחר הנדרש למינימום תחזוקה ומטרתו העיקרית תהא תועלת סביבתית וישמש בעיקר בגגות העליונים וגגות אשר אין לציבור זיקה וגישה אליהם. תתאפשר הצמדת שטחים מסחריים למרחב זה.                  3. על חברת הניהול לתחזק את הגג הירוק.</p>	
<p><b>6.19 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.19</b></p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p><b>6.20 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.20</b></p>
<p>שטחי הציבור יופקעו וירשמו על שם העירייה</p>	
<p><b>6.21 הנחיות מיוחדות</b></p>	<p><b>6.21</b></p>
<p>מלתחות ואחסון לאופניים                  לשימוש רוכבי האופניים המגיעים לבניין יותקנו מלתחות ותאי אחסון בהתאם להנחיות הבאות:                  1. שטחים אלו יהיו במניין השטחים העיקריים בבניין.                  2. עד 3,500 מ"ר עיקרי : כמות המלתחות לא תפחת ממדור של שלושה תאי מלתחות לנשים ומדור של שלושה תאי מלתחות לגברים.                  3. כל תוספת של 5,000 מ"ר עיקרי (בנוסף לאמור לעיל בסעיף 2) תידרש מלתחה נוספת בכל מדור.</p>	
<p><b>6.22 זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.22</b></p>
<p>1. לרחוב שנקר, תובטח רצועת זיקת הנאה לציבור ללא עמודים לצורכי מעבר ברוחב 5 מ' לפחות מגבול המגרש ובגובה שלא יפחת 4 מ'.                  2. לשדרות אבא אבן, תובטח רצועת זיקת הנאה לציבור לצורכי מעבר ברוחב 8 מ' לפחות מגבול המגרש ובגובה שלא יפחת 4 מ'.                  3. השטחים המצוינים בתשריט ובהוראות לעיל כ"זיקת הנאה" מיועדים לשימוש הציבור במפלט הרחוב.                  4. שטחים אלו יפותחו על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>	

<b>זיקת הנאה</b>	<b>6.22</b>
<p>5. השטח המסומן בסימון "זיקת הנאה למעבר רכב" בתשריט יאפשר התחברות בעתיד לחניונים של מגרשים גובלים.</p> <p>6. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 10 שנים מאישורה. דחיית מימוש התכנית מעבר לתקופה האמורה לא תפגע בזכויות המוקנות מכחה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45



תכנון זמין  
מונה הדפסה 45