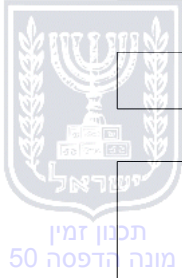


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 504-0556753

המנופים 1 - הר/2409



מחוז תל-אביב  
מרחב תכנון מקומי הרצליה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/12/2020

להפקיד את התכנית

13/04/2021

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

התוכנית המוצעת בשטח של כ-2 דונם, ממוקמת באזור התעשייה בהרצליה ברחוב המנופים פינת הסדנאות. בתחום התכנית קיים היום מבנה המשמש למסחר ותעשייה בגובה 4 קומות מעל מרתפי חניה.

על השטח חלות כיום תוכניות ה/1900, הר/1/1900 והר/1943.

מטרת התוכנית הינה פיתוח והתחדשות האזור באמצעות תוספת שטחי בניה במגרש והוספת שימושים למגורים, בהתאם למדיניות העירייה לאזור. על פי תוכנית הבינוי תתאפשר הקמה של מבנה בגובה של 10 קומות. קומת הקרקע הינה קומה מסחרית.

את שטחי הבנייה המוצעים בתכנית זו ניתן לממש באמצעות תוספת קומות על גג המבנה הקיים היום, ערב אישורה של תכנית זו. התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית 1.1 שם התכנית 2409/הר-1 המנופים

ומספר התכנית

מספר התכנית 504-0556753

2 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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  
 קואורדינאטה X 181929  
 קואורדינאטה Y 674242

**1.5.2 תיאור מקום**

תא שטח בפינת הרחובות המנופים והסדנאות.

**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
	1	המנופים	הרצליה
	9	הסדנאות	הרצליה

שכונה אזור התעשייה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6592	מוסדר	חלק	106-107	

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 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הר/ 1266	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1266 ממשיכות לחול.	2127		17/07/1975
הר/ 1900	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1900 ממשיכות לחול.	5222	4022	04/09/2003
הר/ 1900 / 1	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1900 / 1 ממשיכות לחול.	5833	4000	21/07/2008
הר/ 2213	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 2213 ממשיכות לחול.	6729	2792	07/01/2014
הר/ 253 / א	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 253 / א ממשיכות לחול.	852		08/06/1961
הר/ 672	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 672 ממשיכות לחול.	1642		09/07/1970
הר/ 297	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 297 ממשיכות לחול.	0		09/12/1954
הר/ 1943	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1943 ממשיכות לחול.	4526	3644	29/05/1997



## 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	17: 56 04/11/2018	ברני גטניו	04/11/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	הנחיות מרחביות ו/או מרחביות פרטניות גוברות על נספח הבינוי	15: 14 03/03/2021	אבנר ישר	03/03/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	הנחיות מרחביות ו/או מרחביות פרטניות גוברות על נספח התנועה	13: 52 17/03/2021	אבירם אגאי	17/03/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	הנחיות מרחביות ו/או מרחביות פרטניות גוברות על נספח הפיתוח	16: 15 01/03/2020	מאיה זוהר	26/02/2020	1	1: 250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	הנחיות מרחביות ו/או מרחביות פרטניות גוברות על נספח הסביבה	12: 07 20/11/2019	שמוליק ליפשיץ	20/11/2019	86		מנחה	דו"ח סביבה
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים	12: 11 11/03/2020	שבתאי גונן	10/03/2020	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר שמירה על עצים בוגרים	12: 09 11/03/2020	שבתאי גונן	10/03/2020	7		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	הנחיות מרחביות ו/או מרחביות פרטניות גוברות על נספח הניקוז	16: 29 04/01/2021	ארז גלבוץ	04/01/2021	1	1: 250	מנחה	ניקוז
לא	הנחיות מרחביות ו/או מרחביות פרטניות גוברות על נספח הניקוז	16: 30 04/01/2021	ארז גלבוץ	04/01/2021	16		מנחה	ניקוז

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**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

**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
	פרטי			כיתעים איטל אסטייל אינווסטמנטס לימיטד	הרצליה	המנופים	1	09-9715308	09-9715322	udi@kitaim.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			כיתעים איטל אסטייל אינווסטמנטס לימיטד	הרצליה	המנופים	1	09-9715308	09-9715322	udi@kitaim.com

**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
אדריכל	עורך ראשי	אבנר ישר	570	ישר אדריכלים	תל אביב- יפו	טשרניחובס קי	18	03-6203220		mail@-yashar.com
	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	1	03-7554433		dgsh@dgsh.co.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 50תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	סוקר עצים	שבתאי גונן		גונן - עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(1)		079-5599799	09-7496374	gonen@trees. co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	BERNI@data map.com
מהנדס	יועץ תשתיות	ארז גלבו		גלבו מהנדסים ויועצים	הרצליה	משכית	3	09-9504021	09-9585601	office@ktap. co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	מאיה זוהר		מאזא	תל אביב- יפו	בלוך דוד	17	03-5661130		maya@mazrc .com
	יועץ סביבתי	שמוליק ליפשין		פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	נתניה	(2)	10 א	09-7733160	03-7733161	vered@esd- env.com
שמאי מקרקעין	שמאי	דוד שקד	440	דרורי שקד שמאים בע"מ	רמת גן	(3)		03-5750212	03-5750213	infor@drori- shaked.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 926.

(2) כתובת: א.ת. פולג.

(3) כתובת: בית ש.א.פ (קומה 19) ת.ד. 3309.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 50תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

**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
גג ירוק בפיתוח אנטנסיבי	גג מכוסה בחלקו או כולו בצמחים או בגידולים שונים המיועד בין היתר לשימוש הציבור. ניתן שימוקם כגג ביניים, גג עליון או מעל חניון.
גג ירוק בפיתוח אקסטנסיבי	גג מכוסה בחלקו או כולו בצמחים או מערכות גן שטחיות ומשמש בעיקרו למטרות אקולוגיות וניהול נגר עילי, ומשלב עליו את המערכות הטכניות.
יחידות דיור קטנות מיוחדות	יחידות דיור בשטח מרבי של עד 50 מ"ר(עיקרי+ שירות) ועד 2 חדרים.

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**

פיתוח והתחדשות האזור על ידי תוספת שטחי בניה במגרש בעירוב שימושים של תעסוקה, מסחר ומגורים, בהתאם למדיניות העירייה לאזור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד הקרקע בשטח התוכנית מאזור תעשייה לאזור תעסוקה.
2. קביעת התכליות והשימושים המותרים בייעוד זה לרבות שימושים למסחר ומגורים.
3. הרחבת דרך ברחוב המנופים.
4. קביעת זכויות הבניה בתחום התוכנית.
5. קביעת הגובה המותר לבניה.
6. קביעת הנחיות בינוי, פיתוח ונוף.
7. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה.

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

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	100
שטח ציבורי פתוח	200
דרך מאושרת	300
דרך מוצעת	302, 301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעסוקה	100
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	200
זיקת הנאה	דרך מאושרת	300
זיקת הנאה	תעסוקה	100

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	156.54	7.82
שצ"פ	187.7	9.38
תעסוקה	1,656.46	82.79
<b>סה"כ</b>	<b>2,000.7</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	153.88	7.69
דרך מוצעת	103.45	5.17
שטח ציבורי פתוח	119.96	6
תעסוקה	1,623.4	81.14
<b>סה"כ</b>	<b>2,000.7</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. משרדים ותעשייה עתירת ידע, לרבות שטחים לרווחת העובדים, שרותי רפואה, כגון מרפאות.  2. מסחר, לרבות מסעדות ובתי קפה.  3. מגורים ושטחים לרווחת הדיירים כגון מועדון, חדר כושר, בריכה וכדומה.  4. מלונאות  5. שטחי ציבור לשימוש חינוך, תרבות, דת, קהילה או רווחה.  6. שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכוללים גינון, נטיעות, ריהוט רחוב וכדומה.  7. בתת הקרקע: חניות, מחסנים, שטחים תפעוליים, שטחי לוגיסטיקה, חדרים ומתקנים טכניים, מתקני ניהול והשהית מי נגר וכיו"ב.  8. גגות ירוקים מרחב שהייה לציבור/למשתמשי הבניין, גינון ונטיעות, ריהוט, בריכות שחיה ונוי וכיו"ב.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. מספר קומות  א. מספר הקומות לא יעלה על 10 קומות כולל קומת הכניסה בנוסף תותר הקמת קומה טכנית.  ב. במסגרת קומת המסחר תותר הקמת קומת גלריה. קומת הגלריה לא תחשב במניין הקומות, אך תיחשב במניין השטחים.</p> <p>2. גובה המבנים  גובה המבנים לא יעלה על 50 מ' מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>3. גובה קומות  א. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 7 מ'.  ב. גובה המערכות הטכניות על גג המבנה יקבע בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו במסגרת הבקשה להיתר בניה. תובטח הסתרה מלאה של המערכות הטכניות על גג המבנים.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. מימוש שטחי הבניה מכוח תכנית זו על גבי המבנה הקיים מותנה בשיפוץ חזיתות המבנה הקיים ויצירת המשכיות עיצובית של החזית.  2. התחום המסומן בסימון זיקת הנאה לאורך רחוב המנופים והסדנאות ישמש כשטח לרווחת הציבור ותיירשם בו זיקת הנאה בהתאם להוראות סעיף 6.5.  3. תותר הקמת עמודים ואלמנטים קונסטרוקטיביים לצורך תמיכה וחיזוק המבנה הקיים, מעבר לקוי הבניין.  4. לא יותר שילוב של תעסוקה/מגורים ו/או מלונאות באותה הקומה.  5. מגורים :  במידה ויבנו שימושים למגורים, יחולו עליהם ההוראות הבאות :  א. השטח הכולל של כל יחידת דיור (שירות+עיקרי) לא יעלה על 50 מ"ר.</p>



<p><b>תעסוקה</b></p> <p>4.1</p> <p>6. שימושים ציבוריים יוגדרו בקומות התחתונות (קומת הקרקע / הקומה מעליה).</p> <p>7. מלונאות:</p> <p>א. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות, כל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.</p> <p>ב. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.</p> <p>ג. שטחים משותפים במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון, חנויות וכדומה לא ישויכו ליחידת אירוח ספציפית.</p> <p>8. מלתחות:</p> <p>לשימוש רוכבי האופניים השוהים בבניין יותקנו מקלחות, מלתחות ותאי אכסון.</p>	<p>ג</p> <p><b>מסחר</b></p> <p>1. קומת הכניסה תשתמש כחזית פעילה הכוללת דופן שקופה ופעילה וריבוי פתחים לכיוון הרחוב לשימושי מסחר/מבנה ציבורי.</p> <p>2. תותר הקמת שטחים למסחר בכל קומות המבנה ובתנאי שלא יהוו מטרד ליתרת השימושים במבנה.</p> <p>3. מערכות פינוי האשפה והמערכות הסניטאריות של שטחי המסחר והתעסוקה יהיו עצמאיות ונפרדות מהמערכות של שטחי המגורים ויוקצו להם שטחים נפרדים, לרבות מעברים ודרכי גישה נפרדות.</p> <p>4. במקרה של בניה והריסה מחדש, פתרונות לפינוי אשפה, ופריקה וטעינה יבנו בקומת המרתף העליונה.</p>
<p><b>4.2 שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p>4.2</p>
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.2.1</p> <p>א. מעל הקרקע - יותרו נטיעות, גינות, שטחי נוי, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מעבר לרכב חירום, מעקות, קירות תומכים, ריהוט רחוב, מתקני נופש וגן, אלמנטי מים, מצללות וכדומה.</p> <p>ב. בתת קרקע - חניות, שטחי שירות ואחסנה ושטחים תפעוליים.</p>	<p>4.2.1</p>
<p><b>הוראות</b></p> <p>4.2.2</p>	<p>4.2.2</p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. פיתוח השצ"פ יעשה ככל הניתן במפלס המשכי למפלסי המדרכות הגובלות.</p> <p>2. פיתוח השצ"פ יעשה באופן המשכי ורציף לפיתוח השטח המסומן בסימון זיקת הנאה במגרש התעסוקה.</p> <p>3. תותר שכבת קרקע בעומק של 1.5 מ' מעל תקרת החניון באזורים המיועדים לנטיעות עצים.</p>	<p>א</p>
<p><b>4.3 דרך מאושרת</b></p>	<p>4.3</p>
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.3.1</p> <p>מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות.</p>	<p>4.3.1</p>
<p><b>הוראות</b></p> <p>4.3.2</p>	<p>4.3.2</p>

<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
				סה"כ שטחי בניה (1) 6911			1974	4937	2000	100	מסחר ומשרדים	תעסוקה
			25	1814			518	1296	2000	100	מגורים	תעסוקה
				430			130	300	2000	100	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
	(5) 3	(4) 10	50	14024	(3) 4869		2622	6533	2000	100	<סך הכל>	תעסוקה

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

קווי בנין כמסומן תשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר שימוש מלונאי מתוך זכויות אלו, בכפוף לסעיף 4.1 סעיף קטן (6).
- (2) 12 מ"ר עבור כל יח"ד.
- (3) השטחים כוללים את שטחי המרתפים תחת שטח השצי"פ בתא שטח 200.
- (4) בנוסף תותר הקמת קומה טכנית.
- (5) בכפוף להוראות סעיף 4.12.

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה :
  - א. אישור הועדה המקומית לתצ"ר.
  - ב. הגשת נספח התארגנות באתר בזמן העבודות.
  - ג. ביצוע תכנית דיגום גזי קרקע אשר אושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2. תנאים להיתר בניה - כללי
  - א. בהיתר הבניה יבחנו בין היתר חתכי רחובות, שבילי אופניים, מדרכות ונטיעת עצי צל במרחב הציבורי, בהתאם למסמך המדיניות של הועדה המחוזית.
  - ב. אישור רשות התעופה האזרחית לגובה הבניה, להקמת עזרי בניה וקבלת הנחיות לסימון.
  - ג. שדרוג מפלס הקרקע כך שיהיה נגיש לרחוב בצורה מלאה.
  - ד. פתרון קצה לביוב.
  - ה. תחילת ביצוע הקו הירוק בתחומי הרצליה או פתרון חלופי להיקפי השימוש לתחבורה ציבורית שיאושר על ידי משרד התחבורה.
  - ו. עמידה בהנחיות הועדה המקומית ומהנדס העיר לנושא בניה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
  - ז. הגשת מסמך סביבתי הכולל בחינת: פסולת בנין ואסבסט, רעש, איכות אוויר, קרינה ומטרדי ריח משימושי המסחר.
3. תנאים להיתר בניה הכולל שימוש מלונאי
  - א. רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לשימוש מלונאי בלבד, לחלק המלונאי.
  - ב. הבטחת עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון של משרד התיירות, לעניין הפרדת השימושים, ולעמידה בהוראות תמא/12/1.



**6.2**

**הוראות פיתוח**

1. באזורים המיועדים לנטיעת עצים, מעל חניונים, יובטח מילוי אדמה בעומק של 1.5 מ' לפחות.
2. יינטעו עצים בזיקת ההנאה, למעט שטח הכניסה לחניון.
3. שטחי הפיתוח בין הבניין לרחוב יתכוננו באופן רציף והמשכי, ללא מדרגות או מחסומים.
4. תשמר רציפות תכנונית בין זיקת ההנאה לשצ"פ, מלבד רמפת החניון.
5. תכנית הפיתוח המצורפת להגשה להיתר הבניה תכלול את פיתוח כל קומת הקרקע והגגות המגוונים בתחום התכנית, לרבות ההכנות לגינון וריצוף בהתאם, חתך של פרטי הגג המגוון וכן את מיקומם של המתקנים הטכניים על הגג.
6. מתקנים הנדסיים לא ימוקמו בשטח הציבורי, אלא בתת הקרקע של המבנה בלבד.
7. גגות המבנה יפותחו כגגות ירוקים :
  - א. גג ירוק אינטנסיבי יאפשר גישה ושימוש ציבורי ככל הניתן בעדיפות לשטחי מסחר. גגות אינטנסיביים יטופחו כגינה קונבנציונלית אשר דורשת תחזוקה שוטפת על ידי חברת ניהול בבניין. גג ירוק ציבורי מעין זה יחוייב בלפחות 30%-40% משטח הגג הפנוי לתכסית צמחייה.
  - ב. 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.
  - ג. גג ירוק בקומת הבניינים יפותח עם שטחי צמחייה שלא יפחתו מ 30% משטח הגג הנותר





<p><b>6.2 הוראות פיתוח</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>פנוי לאחר מיקום המערכות הטכניות. ד. יש להציג פתרונות לניהול הגגות הירוקים, מערכות טכניות לתיעולו ומיקומי הצמ"גים ביחס לשטחי הגינון בקמות הקרקע.</p>	
<p><b>6.3 דרכים וחניות</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>1. תקן החניה למגורים יהיה 0. תקן החניה ליתר השימושים יהיה בהתאם לתקן התקף לאזור א/ מוטה מתע"ן לפי התקנות ויהיה תקן מקסימלי, ובכל מקרה לא תתווספנה חניות מעבר לקיים והמאושר. 2. החניה תהיה חניה ציבורית כמשמעותה בתקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה). 3. תקנון חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ויהיה תקן מינימלי.</p>	
<p><b>6.4 זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>1. תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט התכנית. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם ובינם לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם. 2. צורתו ושטחו הסופי של תחום זה ייקבעו בשלב היתר הבניה. 3. בתחום זיקת ההנאה יתאפשר מעבר של הציבור וכן מעבר ושימוש של תשתיות ציבוריות, תאורה, נטיעות, גינון, ריצוף, מתקני אופניים, שבילי אופניים, ספסלים וכיו"ב שימושים ציבוריים. 4. לא תותר הקמת עמודים בתחום זיקת ההנאה. 5. בתחום זיקות ההנאה הגובלות עם רחובות משכית ואבא אבן יובטח מילוי אדמה בעומק של 1.5 מטר.</p>	
<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>1. 20% משטח המגרש נדרש להיות פנוי מבינוי לצרכי חלחול והחדרת מי נגר. 2. יעד מינימלי לניהול נגר בתחום התכנית יקבע לעת היתר בניה בהתאם למאפייני התכנית ויעמוד על 50% מעובי גשם יממתי בתקופת חזרה של 50:1 שנים, ביחס לתכסית הבינוי ומקדם הנגר בקרקע (כ-130 מ"ק). 3. תכנון מערכות מי הנגר להבטחת ניעת הצפות והגנה על שטחים מבונים יתייחס להנחיות תמ"א/1. 4. במסגרת הבקשה להיתר הבנייה יפורטו שיטות התפעול והתחזוקה של אמצעי ניהול הנגר הכלולים בו, לרבות אמצעי פיקוח ובקרה.</p>	
<p><b>6.6 תחזוקה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>תוקם חברת ניהול ותחזוקה.</p>	
<p><b>6.7 סטיה ניכרת</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>1. מספר יח"ד, גודל יח"ד והאפשרות לאיחוד יחידות הדיור יהוו סטייה ניכרת מתכנית זו. 2. צירוף שטחי המפרסות לשטחי הדירות יהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.</p>	
<p><b>6.8 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם עיריית הרצליה על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התוכנית הינו 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50