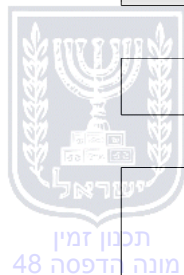


הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0581934

מדינת היהודים 62, הרצליה הר/2421א'



מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי הרצליה

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/12/2020

להפקיד את התכנית

26/05/2021

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

התכנית המוצעת בשטח של כ-7 דונם ממוקמת באזור התעשייה בהרצליה, תחומה ברחובות מדינת היהודים מצפון, משכית ממזרח וגלגלי הפלדה ממערב. על השטח חלה כיום תכנית הר/מק/2421 (504-0571125).

על המגרש בנוי מבנה משרדים.

מטרת תכנית זו שבסמכות הועדה המחוזית הינה תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות וכן, הגדלת מספר הקומות המותר לבניה לסך של 30 קומות, כל זאת להוספת אגף משרדים חדש על גג קומת המסד הקיימת.

כל זאת בהתאם לתכנית האסטרטגית לאזור התעסוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מדינת היהודים 62, הרצליה הר/2421א'
מספר התכנית	504-0581934	
שטח התכנית	1.2	7.341 דונם
סיווג התכנית	1.4	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"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	182330
	קואורדינאטה Y	674733

1.5.2 תיאור מקום
אזור התעשייה הרצליה. רחוב מדינת היהודים מצפון, רחוב משכית ממזרח ורחוב גלגלי הפלדה ממערב.

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
	12	משכית	הרצליה

שכונה אזור התעסוקה הרצליה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6518	מוסדר	חלק	432-434	

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 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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.	החלפה	הר/1900
13/05/2007	2739	5663	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית הר/2109	החלפה	הר/2109
08/06/1961		852	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/253 א ממשיכות לחול.	החלפה	הר/253 א
17/10/2018	651	7958	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית הר/מק/504-0571125 2421	החלפה	504-0571125



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	נספח סביבתי	09: 49 06/01/2021	רונית טורק	05/01/2021	53		מנחה	דו"ח סביבה
לא	מסמך ניהול מי נגר	10: 17 02/05/2021	לביא נטיף	02/05/2021	15		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח בינוי	17: 51 18/02/2021	אבנר ישר	17/02/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח ניקוז	10: 16 02/05/2021	לביא נטיף	02/05/2021	1	1: 250	מנחה	ניקוז
לא	נספח תנועה	13: 04 24/02/2021	אלי אסיף	24/02/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב	13: 57 07/01/2021	ארז גלבוץ	06/01/2021	1	1: 250	מנחה	תשתיות
לא	תשריט מצב מאושר	15: 04 04/01/2021	נתן שלסינגר	11/03/2019	1	1: 500	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
	פרטי			גב-ים לקרקעות בע"מ	חיפה	סחרוב אנדרה	7	04-6644200	04-8533567	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גב-ים לקרקעות בע"מ	חיפה	סחרוב אנדרה	7	04-6644200	04-8533567	

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	אבנר ישר		ישר אדריכלים	תל אביב- יפו	טשרניחובס קי	18	03-6203220		mail@- yashar.com
	יועץ תחבורה	אלי אסיף	40972	א.ח.ר תכנון בע"מ מתכנני פרויקטים תחבורתיים	טירת כרמל	יוזמה	2	077-9215555	077-9215559	



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	ארז גלבו		גלבו מהנדסים ויועצים	הרצליה	משכית	3	09-9504021	09-9585601	office@ktap. co.il
	יועץ סביבתי	רונית טורק		רונית טורק - איכות הסביבה ותכנון סביבתי		(1)			077-5288085	turkronit@g mail.com
הידרולוג	יועץ	גיקי סווידי	101618	לביא נטיף אלגביש (2014) בע"מ	אזור	השקמה	3	03-5584505	03-5584524	Jacky@lavi- natif.co.il
	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		natan@dnts.c o.il

(1) כתובת : הדגנים 3, גבעת עדה.



מכון זמין
מונה הדפסה 48



מכון זמין
מונה הדפסה 48

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
הריסה ובניה	בקשה להיתר בניה הכוללת הריסה ובניה מחדש של המתחם כולו.
תוספת בניה	בקשה להיתר בניה הכוללת ביצוע תוספת קומות ו/או שטחים למבנה הקיים ו/או שינויים אחרים במבנה הקיים.

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 אזור התעסוקה, על ידי תוספת זכויות בניה, הקצאת שטחי ציבור מבונים וכן הגדלת מספר הקומות המקסימאלי המותר לבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי בניה לשימושי תעסוקה בתחום התכנית.
2. קביעת מספר הקומות המקסימאלי המותר לבניה.
3. שינוי הוראות הבינוי.
4. קביעת הוראות בדבר זיקות הנאה.
5. הקצאת שטחים מבונים לצרכי ציבור.
6. קביעת התכליות והשימושים המותרים בתכנית.
7. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה ותכנית עיצוב אדריכלי.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

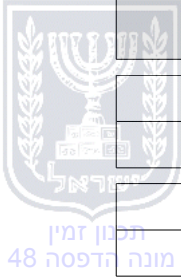
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעסוקה	1001 - 1003	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	1001 - 1003

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה משולב במסחר ומשרדים	6,682.9	91.02
שטח פרטי פתוח מיוחד	659	8.98
סה"כ	7,341.9	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	7,311.15	100
סה"כ	7,311.15	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. על קרקעי: א. משרדים ותעשייה עתירת ידע, מעבדות, מרפאות, אולמות כנסים ושימושי תעשייה ומלאכה שאין בהם מטרה סביבתי לרבות שטחים לרווחת העובדים. ב. מסחר, לרבות מסעדות ובתי קפה. ג. מלונאות ג. שטחים מבונים לצרכי ציבור לשימושי בריאות, חינוך, רווחה, תרבות, דת וקהילה. ד. שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכוללים גינון, נטיעות, ריהוט רחוב וכדומה.</p> <p>2. תת הקרקעי: א. חניה, מחסנים, שטחים תפעוליים, חדרי לוגיסטיקה, חדרי טכניים ומתקנים הנדסיים, מעבדות ומקלטים. ב. כל השימושים המותרים לעיל (למעט משרדים) בכפוף למגבלות המפורטות בטבלה 5 הערה 6.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. תכנית המבנה (מעל הכניסה הקובעת) לא תעלה על 60% משטח המגרש. 2. לא יותר שילוב של תעסוקה או מלונאות באותה קומה. 3. קומת הכניסה תשמש כחזית פעילה לכיוון הרחוב לשימושי מסחר/ שימושים בעלי אופי ציבורי ושטחי ציבור. תתוכנן דופן שקופה ופעילה לכיוון הרחוב הכוללת ריבוי פתחים. 4. בבקשה לתוספת בנייה יחוייב להרוס את המרתף העליון הנמצא בתחום זיקת ההנאה לאורך רחוב מדינת היהודים. בשטחים אלו תינתן זכות מעבר תת קרקעי למעבר תשתיות</p> <p>5. מסחר: מיקום המסחר יתאפשר בקומת הקרקע וגם בקומות אחרות, ויאושר במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי כחלק משלב היתר הבניה.</p> <p>6. מבני ציבור: השטחים המבונים לצרכי ציבור יוגדרו בקומות תחתונות (קומת הקרקע והקומה שמעליה).</p> <p>7. בצמוד לשטחי הגגות הירוקים כמפורט בסעיף 6.5.4 יתאפשר להצמיד שימושי מסחר ו/או שטחים לרווחת הדיירים. 8. לשימוש רוכבי האופניים השוהים בניין יותקנו מקלחות, מלתחות ותאי אכסון.</p> <p>9. מלונאות: א. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות, כל היחידות תהיינה בבעלות אחודה. ב. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז. ג. שטחים משותפים במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון, חניות וכדומה לא ישויכו ליחידת אירוח ספציפית.</p>



תעסוקה	4.1
<p>הוראות פיתוח</p> <p>גגות האגפים הנמוכים של המבנה יפותחו כגגות ירוקים בהתאם לסעיף 6.5 וישמשו לרווחת משתמשי הבניין.</p>	ב
<p>זיקת הנאה</p> <p>בתא שטח 1003 בשטח המסומן בזיקת הנאה תותר בניה בכפוף לאמור להלן:</p> <p>א. תותר בנית מרתפי חניה מתחת לפני הקרקע כחלק מחניון אחוד משני צידי השטח, ככל ואינו עולה מעל פני השטח המפותחים.</p> <p>ב. בתחום המסומן בזיקת הנאה ישמר גובה פנוי מבינוי ממפלס הקרקע שלא יפחת מ 2 קומות, לכל רוחב זיקת ההנאה כמופיע בתשריט.</p> <p>ג. תחום זיקת ההנאה יהיה פתוח לציבור ללא גבלה בכל ימות השבוע ובכל שעות היממה.</p> <p>ד. בבקשה לתוספת בניה יחוייב להרוס את המרתף העליון הנמצא בתחום זיקת ההנאה לאורך רחוב מדינת היהודים. בשטחים אלו תינתן זכות מעבר תת קרקעי למעבר תשתיות.</p>	ג



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי (3)					סה"כ שטחי בניה 51356			גודל מגרש כללי 6627	1001, 1002, 1003	תעסוקה	תעסוקה
אחורי (3)					1400			6627	1002, 1001	מסחר	תעסוקה
					1800 (4)			6627	1002, 1001	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
					87316	32760 (5)	14223	6627	40333	<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:

- שטחי המסחר ימוקמו בשתי הקומות הראשונות מעל פני הקרקע. ניתן יהיה למקם מסחר גם בקומות נוספות במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי שתובא לאישור הועדה המקומית.
- תותר תוספת של 2,089.4 מ"ר לשטחי שרות לצרכים כגון: קולונדות, מעברים ציבוריים רחבים, מעברים מקורים ושימושים דומים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- שטחים אלו כוללים שטחי שירות לשימושי מסחר.
- מספר הקומות המפורט לעיל הינו המקסימום הניתן לבניה וכולל את קומת הקרקע וגג טכני.
- כמסומן בתשריט.
- לא תותר המרת שטחים אלו לשימושים אחרים, או ניוודם.
- תותר המרה של שטחי שירות תת קרקעיים לשטחים עיקריים בקומת המרתף העליונה עד 60% משטח הקומה, לשימושים המפורטים בסעיף 4.1.1(2)ב לעיל. ככל והשימוש אינו דורש שהיה ארוכת מונה הדפסה 48 תווך, ושאינו בא על חשבון מערך ההיסעים כמצויין בנספח התנועה.
- הגובה המצויין בטבלה הינו הגובה המקסימאלי אבסולוטי (מפני הים) ולא מפני מפלס הכניסה הקובעת.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. כללי

א. בהיתר בניה יבחנו חתכי רחובות, שבילי אופניים, מדרכות ונטיעות עצים במרחב הציבורי (בהתאם למסמך המדיניות של

הוועדה המחוזית), ופתרונות למיתון רוחות.

ב. תנאי להיתר בניה הכולל שימוש מלונאי יהיה רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לשימוש מלונאי בלבד, לחלק המלונאי של הפרויקט.

ג. תנאי להיתר בניה הכולל שימוש מלונאי יהיה הבטחת עמידה בתנאים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון של משרד התיירות, לעניין הפרדת שימושים, ולעמידה בהוראות תמא/12/1.

ד. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד הבטחון ורת"א לסימון תאורת אזהרה ותנאים להקמת עזרים לצרכי בניה.

ה. תנאי להיתר יהיה פתרון קצה לביוב.

ו. תנאי להיתר בניה יהיה תחילת ביצוע נתי"צ לאורך רחוב אבא אבן או פתרון חלופי להיקפי השימוש בתח"צ שיאושר על ידי משרד התחבורה.

ז. תנאי להגשת בקשה לכל בקשה להיתר יהיה ביצוע תכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה, שמטרתה היא

מציאת עדויות לזיהום בקרקע ובחינת הצורך למיגון המבנים בתחום התכנית.

2. תנאים נוספים (להיתר לתוספת בניה בלבד):

א. אישור משרד הבטחון.

ב. כמות משוערת של הפסולת שתיווצר בתוספת השטחים הבנויים לבניין, אפשרויות המחזור, הימצאות מתקנים לפסולת ואופן פינויים.

ג. אישור נספח ניקוז מפורט לניהול נגר כמפורט בסעיף 6.6.5.

3. תנאים נוספים (להיתר להריסה ובניה בלבד):

א. סימון מקום אזור בתי האוכל, ככל שיבנו, בתחום המסחר, בבקשה להיתר בניה.

ב. ככל שיוקמו מסעדות: יש לסמן בתכנית את אופן הטיפול באויר (ארובות, מסנני ריחות וכו'), יש להציג אישור משרד הבריאות המתייחס לטיפול בביוב באמצעות מפרידי שומן.

ג. יש להציג אישור משרד העבודה לגז תת-קרקעי במידה ומתוכנן.

ד. הגשת דוח קרינה המציג את מיקום השנאים במבנים ככל וישנם, וציון גודל השדה האלקטרומגנטי הצפוי בסביבות השנאים. יש לעמוד בדרישות המשרד לאיכות הסביבה בנוגע לרמת הקרינה המותרת משנאים.

ה. תיאום הסדרת הצמתים הסמוכים והכניסות למתחם.

ו. תנאי למתן היתר בניה למרתפים הגובלים ברחוב מדינת היהודים יהיה תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.

ז. אישור נספח ניקוז מפורט לניהול נגר כמפורט בסעיף 6.6.

ח. בדיקת גזי קרקע ו/או זיהום הקרקע.

ט. אישור רת"א לגובה הבניה המבוקש.

4. תנאים לאישור תחילת עבודות:



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>הגשת דו"ח סביבתי למניעת מפגעים בשלב הביצוע אשר יתייחס לנושאים הבאים: מטרדי רעש, רעידות וזיהום אוויר.</p>	
<p>6.2 הוראות פיתוח</p>	<p>6.2</p>
<p>1. באזורי גינון המיועדים לעצים מעל תקרות מרתפים חדשים יובטח עומק קרקע מינימאלי של 1.5 מ' מעל פני האיטום, בנפח מינימלי של 7 מ"ק לכל עץ בנפרד. 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. 5. תכנית הפיתוח המצורפת להגשה להיתר הבניה תכלול את פיתוח כל קומת הקרקע והגגות המגוננים בתחום התכנית, לרבות ההכנות לגינון וריצוף בהתאם, חתך של פרטי הגג המגונן וכן את מיקומם של המתקנים הטכניים על הגג. 6. גגות המבנה יפותחו כגגות ירוקים כמפורט בסעיף 6.5 לעיל. 7. מתקנים הנדסיים ימוקמו בתת הקרקע בלבד. 8. לפחות 30% משטח הגגות יהיו ירוקים וישמשו כחלק ממערך ניהול הנגר.</p>	
<p>6.3 דרכים תנועה ו/או חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לאזור א' מוטה מתע"ן לפי התקנות, ויהיה תקן מקסימאלי. 2. תקן חניה 0 לתוספת הזכויות מכח תכנית זו. 3. החניה תהיה חניה ציבורית כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה). 4. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ויהיה תקן מינימלי.</p>	
<p>6.4 גגות</p>	<p>6.4</p>
<p>1. גגות המבנה יפותחו כגגות ירוקים בהתאם למפורט להלן: א. גג ירוק בפיתוח אינטנסיבי: גג מכוסה בחלקו או כולו בצמחים או בגידולים השונים המיועד לרווחת דיירי הבניין. ניתן שימוקם כגג בניין או גג עליון. ב. גג ירוק בפיתוח אקסטנסיבי: גג המכוסה בחלקו ניכר בצמחיה או אמצעי אחר אשר מטרתו העיקרית תהא תועלת סביבתית אקולוגית וניהול נגר עילי. במידת האפשר יכסה גם את שטחי הגג הסמוכים למערכות הטכניות. ג. הגגות הירוקים האינטנסיביים והאקסטנסיביים יהיו יחדיו לפחות 30% מסך שטח כלל גגות המבנים בתחום התכנית, וישמשו חלק ממערך ניהול הנגר. 2. תותר בניה על הגגות לחדרי מכוונות ומתקנים טכניים. 3. תותר על הגגות הקמת בריכות שחייה, מתקני בריאות וספורט ומבני עזר לשימושים הנ"ל.</p>	
<p>6.5 תשתיות</p>	<p>6.5</p>
<p>מתקנים הנדסיים ימוקמו בתת הקרקע בלבד.</p>	
<p>6.6 ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
<p>20% משטח המגרש נדרש להיות פנוי מבינוי לצרכי חלחול והחדרת מי נגר. נפח הנגר היממתי לניהול בשטח התכנית יעמוד לפחות על 75% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנה.</p>	



<p>6.6 ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
<p>תכנון מערכות מי הנגר להבטחת מניעת הצפות והגנה על שטחים מבוזבזים יתייחס להנחיות תמ"א 1 או בהתאם למסמך מדיניות לניהול נגר עירוני של מינהל התכנון.</p>	
<p>6.7 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.7</p>
<p>1. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה בין בטיחות הטיסה המוטלת על שדה תעופה הרצליה וסביבתו. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון ולתאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה. 3. לא תותר הקמת מכשול דקיק, כגון תרנים, אנטנות וכדומה בכל תחום התכנית.</p>	
<p>6.8 היטל השבחה</p>	<p>6.8</p>
<p>הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.</p>	
<p>6.9 חשמל</p>	<p>6.9</p>
<p>כל קווי החשמל והתקשורת בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התכנית.</p>	
<p>6.10 איכות הסביבה</p>	<p>6.10</p>
<p>בבקשת להיתר לתוספת בניה - הנחיות לקביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום הסביבה שטחי הבניה מכוח תכנית זו יתייחסו לשטחי התוספת בלבד. בעת התכנון המפורט יש לבדוק את נושא ההחזרה וההקרנה של אור מזכוכית הבניין וההשפעה הצפויה על הסביבה.</p>	
<p>6.11 בניה ירוקה</p>	<p>6.11</p>
<p>הבניה בתחום התכנית תהיה בניה ירוקה לכל הפחות בהתאם לתקן התקף, לעת הוצאת היתר הבניה לתוספת בניה, ובהתאם להנחיית מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p>	
<p>6.12 הריסות ופינויים</p>	<p>6.12</p>
<p>1. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם להנחיות הועדה המחוזית בנושא זה, התקפות לעת קבלת היתר הבניה. 2. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>6.13 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.13</p>
<p>השטחים הציבוריים לרבות הקומה המבונה לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית.</p>	
<p>6.14 תחזוקה</p>	<p>6.14</p>
<p>תוקם חברת ניהול לתחזוקת השטחים הציבוריים ומערכות ניהול הנגר בתחום התכנית.</p>	
<p>6.15 זיקת הנאה</p>	<p>6.15</p>
<p>1. בהיתר להריסה ובניה השטחים המסומנים בתשריט בסימון זיקת הנאה ישמשו כזיקת הנאה לציבור, בבקשה להיתר הכוללת תוספת בניה השטחים הפנויים בתחום זה ירשמו כזיקת הנאה. בשטחים אלה תתאפשר מעבר ושהיית הולכי רגל ללא כל הגבלה, והם יפותחו כמרחב רציף, נגיש והמשכי אל השטחים הציבוריים הגובלים בהם. 2. בשטח זה תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל ללא כל הגבלה. 3. זכות המעבר תרשם בלשכת רישום המקרקעין.</p>	

זיקת הנאה

6.15

4. שטחים אלו ישמשו גם לצורך מעבר ושימוש של תשתיות ציבוריות, תאורה, נטיעות, גינון, ריצוף, מתקני אופניים, שבילי אופניים, ספסלים בכפוף להחלטת מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
5. בהיתר להריסה ובניה מחדש יובטח בתחום בתחום זה מילוי אדמה בעומק של 1.5 מ'.

ביצוע התכנית

.7

7.1 שלבי ביצוע

7.1

7.2 מימוש התכנית

7.2

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

