

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 504-0923854

הר/מק/2481 - סוקולוב 57 הרצליה

תל-אביב

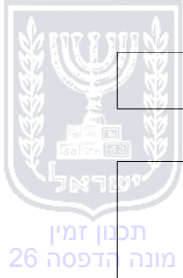
מחוז

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

תכנית נקודתית להתחדשות עירונית במרכז העיר הרצליה כחלק מהתחדשות רחוב סוקולוב שהינו הרחוב המסחרי העיקרי בעיר זאת בהתאם למדיניות לרחוב סוקולוב.

התכנית בשטח של כ- 1.1 דונם ובחלקה קיים מבנה מסחרי צמוד קרקע לכיוון רחוב סוקולוב המיועד להריסה.

התכנית מוסיפה זכויות בנייה, קומות ויחידות דיור וקובעת הוראות והנחיות להקמת מבנה מסחרי חדש בקדמת המגרש לכיוון רחוב סוקולוב ומאחוריו בניין מגורים חדש בן 12 קומות מעל קומת הקרקע בבינוי התואם למדיניות הועדה המקומית להתחדשות רחוב סוקולוב.

המבנה החדש כולל 47 יחידות דיור חדשות מתוכן לפחות 20% דירות קטנות והקצאת שטחים ציבוריים ושטחים פתוחים נלווים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הר/מק/2481 - סוקולוב 57 הרצליה

504-0923854

מספר התכנית

1.244 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (19), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62

(א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (8), א62 (א) (1), א62 (א) (2), א62

(א) (1), א62 (א) (13), א62 (א) (8)

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    | 185600 |
| קואורדינאטה Y    | 674964 |

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש על רחוב סוקולוב בשטח של כ-1.25 דונם.

### 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 | סוקולוב | 57       |       |

מרכז העיר

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6532     | מוסדר   | חלק           | 11                  |                   |

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 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

| תאריך      | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-----|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 27/12/2005 |     | 1030                    | 5474               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.  | כפיפות  | תמא/35            |
| 15/04/2010 |     | 2592                    | 6077               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.  | כפיפות  | תממ/5             |
| 08/06/1961 |     |                         | 852                | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/253 ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.     | החלפה   | הר/253 א          |
| 08/02/2001 |     | 1538                    | 4958               | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/1485 ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.    | החלפה   | הר/1485           |
| 24/03/2004 |     |                         | 5285               | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/מק/1485 ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית. | החלפה   | הר/מק/1485 ב      |
| 04/12/2001 |     |                         | 5037               | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/מק/2000 ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית. | החלפה   | הר/מק/2000 מע     |
| 09/07/2002 |     |                         | 5093               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/מק/2000 נכ. הוראות תכנית הר/מק/2000 נכ תחולנה על תכנית זו.                          | כפיפות  | הר/מק/2000 נכ     |
| 19/11/2012 |     | 971                     | 6499               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/2000 סג. הוראות תכנית הר/2000 סג תחולנה על תכנית                                    | כפיפות  | הר/2000 סג        |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך      |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
|                   |         | זו.   |                    |                         |     |            |
| תמא/1             | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו. | 8688               | 3740                    |     | 12/02/2020 |

**הערה לטבלה:**

זכויות מתוקף תמ"א 38 והר/2213 לא יחולו בתחום התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך        | תאריך יצירה       | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|--------------------|-------------------|------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                    |                   | מאיר גיא   |             |                   |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע     |                   | מאיר גיא   |             | 1                 | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | תכנית בינוי ופיתוח | 12: 32 09/08/2021 | מאיר גיא   | 09/08/2021  | 1                 | 1: 250   | מנחה  | בינוי ופיתוח   |
| לא                  | תכנית ניקוז        | 10: 31 25/04/2021 | מאיר גיא   | 11/03/2021  | 1                 | 1: 250   | מנחה  | ניקוז          |
| לא                  | נספח תנועה         | 08: 18 11/07/2021 | רמי ראובני | 01/07/2021  | 1                 | 1: 250   | מנחה  | תנועה          |
| לא                  | תשריט מצב מאושר    | 10: 33 25/04/2021 | מאיר גיא   | 30/11/2020  | 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/<br>תואר | סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב         | רחוב  | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                  |
|----------------|------|------------|---------------|----------|--------------|-------|-----|-------------|-----|------------------------|
|                | פרטי | יצחק כלפון |               |          | רמת<br>השרון | הבנים | 2   | 054-4280795 |     | halfon07@g<br>mail.com |

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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   | מאיר גיא    | 19289         | מ. גיא<br>אדריכלים<br>בע"מ         | הרצליה | בן גוריון | 22  | 09-9575178 | 09-9545905 | info@m-<br>guy.com           |
| מודד<br>מוסמך  | מודד        | סיני גורדון | 408           | סיני גורדון<br>מודד מוסמך<br>בע"מ  | הרצליה | רופין     | 9   | 09-9588444 |            | gor-<br>mal@inter.ne<br>t.il |
|                | יועץ תחבורה | רמי ראובני  | 31513         | רמי ראובני<br>הנדסה ופיתוח<br>בע"מ | רעננה  | הטללים    | 40  | 09-7742416 |            | reuvenny@ya<br>hoo.com       |





## 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           |
|------------|----------------------|
| יח"ד קטנות | עד 75 מ"ר כולל ממ"ד. |

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

תכנית נקודתית להתחדשות עירונית ברחוב סוקולוב במרכז העיר הרצליה. תוספת שטחי בנייה, יחידות דיור וקומות, שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי תיקון 101. התכנית בשטח של כ-1.1 דונם ומציעה בניית מבנה מגורים חדש בעורף מבנה מסחרי חדש על רחוב סוקולוב, וזאת במקום מבנה מסחרי צמוד קרקע קיים בהיתר המיועד להריסה. בניין המגורים החדש כולל 47 יח"ד, שטחים ציבוריים בנויים ושטחים פתוחים נלווים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע ממגורים ומסחר לייעוד של מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת תוספת שטחים עבור יח"ד למגורים.
3. קביעת שטחים עבור מסחר על דופן רחוב סוקולוב.
4. הקצאת שטחים ציבוריים מבונים בקומת קרקע וחצר נלווית לטובת גני ילדים/מעונות יום.
5. קביעת הוראות להקמת מבנה מסחרי על רחוב סוקולוב וקביעת השימושים בו.
6. קביעת הוראות להקמת בניין מגורים חדש בעורף המבנה המסחרי החדש על רחוב סוקולוב וקביעת השימושים בו.
7. הוספת 28 יח"ד על ה-19 יח"ד המאושרות בתב"ע ובסך הכל קביעת 47 יח"ד בתכנית, מתוכן לפחות 20% יח"ד קטנות בשטח של עד 75 מ"ר כולל ממ"ד.
8. תוספת קומות מ-5 קומות במצב המאושר לעד 13 קומות כולל קומת קרקע ושתי קומות אחרונות בנסיגה של לא פחות מ-2.0 מ'.
9. הוספת חניון תת קרקעי.
10. שינוי קו בניין צידי מ-3.0 מ' ל-3.6 מ', שינוי קו בניין קדמי למבנה העורפי למגורים ל-12.0 מ' מקומה רביעית ומעלה ועד קומה שלישית (כולל) ל-14.0 מ', קביעת קווי בניין לבינוי מבנה מסחרי על רחוב סוקולוב.
11. הרחבת דרך מאושרת על פי תוואי קיים בהתאם לתשריט מוצע.
12. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים במגרש.
13. הוספת שטחים עיקריים של עד 60% ושטחי שירות על קרקעיים ותת קרקעיים.
14. קביעת הוראות עיצוב, בינוי ופיתוח.
15. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
16. קביעת הוראות ותנאים לתעודת גמר.
17. קביעת הנחיות לפיתוח השטח.
18. קביעת זכות מעבר להולכי רגל וקביעת הוראות והנחיות לפיתוח הרחוב.
19. קביעת תקן חניה והסדרי תנועה וחניה לפרויקט.
20. קביעת הוראות לרישום השטחים הציבוריים.
21. קביעת הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.



22. קביעת שטחי חלחול במגרש - מינימום 15% משטח המגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                             | תאי שטח |
|----------------------------------|---------|
| דרך מאושרת                       | 1       |
| מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 2       |

| סימון בתשריט         | יעוד                             | תאי שטח כפופים |
|----------------------|----------------------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לכריתה  | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 2              |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 2              |
| חזית מסחרית          | דרך מאושרת                       | 1              |
| מבנה להריסה          | דרך מאושרת                       | 1              |
| מבנה להריסה          | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 2              |
| קו בנין עילי         | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 2              |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר         |              |            |
|-------------------|--------------|------------|
| יעוד              | מ"ר          | אחוזים     |
| דרך קיימת ומאושרת | 132          | 10.61      |
| מגורים ומסחר      | 1,112        | 89.39      |
| <b>סה"כ</b>       | <b>1,244</b> | <b>100</b> |

| מצב מוצע                         |                 |              |
|----------------------------------|-----------------|--------------|
| יעוד                             | מ"ר מחושב       | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת                       | 132.3           | 10.62        |
| מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | 1,113.47        | 89.38        |
| <b>סה"כ</b>                      | <b>1,245.77</b> | <b>100</b>   |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |  |
|-------|--|
| 4.1   | <b>דרך מאושרת</b>  |
| 4.1.1 | <b>שימושים</b>   |
|       | מעבר כלי רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מסעות, מדרכות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות ציבוריות בלבד, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תאורה וכדומה.  |
| 4.1.2 | <b>הוראות</b>  |
| 4.2   | <b>מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>  |
| 4.2.1 | <b>שימושים</b>   |
|       | <p>א. יותר שימוש מסחרי הכולל - בתי קפה, חנויות, או כל שימוש מסחרי אחר באישור הועדה המקומית, שטחי שירות נלווים למסחר זאת בהתאם לנספח הבינוי, אשר מחייב לעניין זה.</p> <p>ב. יותר שימושי מגורים זאת בהתאם לנספח הבינוי אשר הינו מחייב לעניין זה ושטחי שירות נלווים למגורים.</p> <p>ג. יותר שימוש ציבורי עבור גני ילדים / מעונות יום בקומת הקרקע זאת בהתאם להחלטת הועדה המקומית והחלטת מהנדסת העיר. שטחי שירות ושטחים פתוחים (חצר נלווית) לטובת השימוש הציבורי בהתאם למפורט בנספח הבינוי, אשר הינו מחייב לעניין זה.</p> <p>ד. תותר קומה טכנית שמטרתה העברת מערכות הנדסיות, הקומה תהיה בקומת הגג העליון.</p> <p>ה. מעבר תשתיות בתת קרקע: תחנות טרנספורמציה ומתקנים טכניים באישור חברת חשמל ובתיאום מול מחלקת תכנון בר קיימא.</p> <p>ו. יותר חדרי אופניים בקרקע ובתת קרקע בהתאם לתקנות.</p> <p>ז. בקומות המרתף חנייה עבור המגורים והמסחר ושימושים נלווים כגון מחסנים, חדרים טכניים, מאגרי מים, חדר גנרטור וכדומה.</p>   |
| 4.2.2 | <b>הוראות</b>  |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר הקמת מבנה מסחרי על רחוב סוקולוב ובניין מגורים בעורף המגרש בהתאם לטבלת זכויות והוראות הבנייה לבניין המוצע בסעיף 5 להלן וכמוצע בנספח הבינוי.</p> <p>2. מבנה המגורים יכלול קומת קרקע ומעליה 12 קומות (2 קומות אחרונות בנסיגה של לא פחות מ-2.0 מ' לפי נספח הבינוי).</p> <p>3. עומק מינימום למבנה המסחרי החדש 10.0 מ'.</p> <p>4. תותר הבלטת מרפסות מעבר למרחק הקבוע בין בניין המגורים למבנה המסחרי על רחוב סוקולוב החל מקומה 4 בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>5. שטח לובי כניסה כולל לא יפחת מ-75 מ"ר.</p> <p>6. גובה קומה טיפוסית נטו בבניין המגורים לא יפחת מ-2.7 מ'. גובה השימושים המשותפים בקומת הקרקע בבניין המגורים לא יפחת מ-4.5 מ'.</p> <p>7. תותר הבלטת מרפסות כלפי קו בניין אחורי עד קו בניין עילי למרפסות כמסומן בתשריט מצב מוצע.</p> <p>8. יותר מחסנים דירתיים בקומת הקרקע ובתת קרקע בלבד בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר לכל יח"ד.</p> <p>9. קומת הקרקע תשמש לשטחים מבונים וחצר נלווית עבור גני ילדים/מעונות יום, בהתאם להחלטת הועדה המקומית ובאישור מהנדסת העיר לנושא השימוש, בנוסף למבואת כניסה ושטחי שירות אחרים והכל במסגרת שטחי הבנייה המרביים המפורטים בטבלת הזכויות.</p> <p>10. שתי הקומות האחרונות של המבנה העורפי תהיינה בנסיגה של לא פחות מ-2.00 מ' כלפי רחוב</p> |

| 4.2 | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור  |
|-----|---|
|     | <p>סוקולוב בהתייחס לקומות מתחתיהן וזאת בהתאם לנספח הבינוי אשר הינו מחייב לעניין זה.</p> <p>11. קומת מגורים אחרונה תותר בגובה של 3.5 מ' נטו.</p> <p>12. המתקנים הטכניים המתוכננים על גג הבניין יעמדו בתקנות הרעש ויוסרתו מאחורי מעקה הגג בהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>13. לצורך פעולתם התקינה של פירי שחרור עשן או אוורור בקומות התחתונות יש למקם על הגג מפוחי שחרור עשן או אוורור לפי דרישת מהנדס מיזוג אוויר ובכפוף לחוות דעת אקוסטית, כל זאת בהתאם לסעיף 6.8 איכות הסביבה (איכות אוויר).</p> <p>14. ככלל, כל קווי התשתיות המרכזיים שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), מונה הדפסה 26 תכנון זמין מונה הדפסה 26 תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>15. קו בניין למבנה העורפי למגורים לא פחות מ-14.0 מ' עד הקומה השלישית (כולל) מעל הקרקע ולא פחות מ-12.0 מ' מהקומה הרביעית, כמצויין בנספח הבינוי אשר הינו מחייב לעניין זה.</p>   |
| ב   | <p><b>מרתפים</b></p> <p>1. מרתף החניה יוכל להגיע עד לגבולות המגרש ובלבד שישמרו שטחי החלחול הנדרשים בהתאם לסעיף 6.5 - ניהול מי נגר.</p> <p>2. תותר בניית המרתף מתחת למבנה המסחרי, זיקת ההנאה והשטח לצרכי ציבור.</p> <p>3. יותר שימוש לחניה, למתקנים טכניים ולמחסנים.</p> <p>4. גודל המחסנים יהיה בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר לכל יחיד.</p> <p>5. יותר מכפילי חניה או מתקני חניה ותותר חפירת בור בעומק הנדרש לטובת מתקנים אלו.</p> <p>6. תותר גובה קומה של עד 4.5 מ' נטו.</p> <p>7. חדרי טרפו ימוקמו בתחום המגרשים בפרטיים ובתת הקרקע בלבד. פירי האוורור של חדר הטרפו לא ימוקמו לחזית רחוב סוקולוב ויתוכננו עפ"י הנחיות מרחביות ככל הניתן ובכפוף לדרישות חברת חשמל ובאישור המחלקה לפיתוח סביבתי, מחלקת תכנון בר קיימא והמשרד להגנת הסביבה (עפ"י סעיף 6.8 - איכות הסביבה).</p> <p>8. במסגרת תכנון חדר הטרפו ככל שיידרש בעת הבקשה להיתר תותר הגדלת תכנית המרתף ע"ח שטח חלחול לצורך תכנונו והכל בהתאם לעמידה בשטחי החלחול הנדרשים (עפ"י סעיף 6.6 - ניהול מי נגר).</p> |
| ג   | <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>יתוכן מילוי אדמה בעומק של לפחות 1.5 מ' במקומות המיועדים לשתילה מלבד באזור המיועד לכניסה ויציאה מהחניון. במקומות בהם יתקיים קושי לביצוע עומק השתילה, ניתן יהיה לתאם מול מחלקת פיתוח סביבתי ובמידת האפשר לקבל את אישורם.</p>  |
| ד   | <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>1. בשטח המסומן בתשריט כשטח לזיקת הנאה למעבר רגלי תירשם זיקת הנאה לציבור.</p> <p>2. תותר בנייה תת קרקעית באזור זה.</p>   |
| ה   | <p><b>מסחר</b></p> <p>הוראות בינוי :</p> <p>1. גובה קומת הקרקע של המבנה המסחרי לא ייפחת מ-4.5 מ'. סה"כ גובה המבנה המסחרי כולל מעקה גג עליון יהיה עד 10 מ' בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>2. תותר קומת מסחר שניה מלאה בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>3. לא תותר פעילות מסחרית הכוללת צליה, טיגון ובישול והעלולה ליצור מטרדי ריח, עשן ורעש.</p>   |

| מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור  | 4.2 |
|---|-----|
| <p>4. קו בניין למסחר -<br/>קו בניין קדמי למסחר הינו 0. המרחק ממבנה המגורים הינו 4.0 מ' לפחות, תותר גמישות במקרה<br/>זה ובתנאי שעומק המבנה המסחרי לא ייפחת מ-10.0 מ'. הנ"ל ייקבע באופן סופי בתכנית עיצוב<br/>ופיתוח אדריכלי.</p> |     |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מ"רפסות-<br>בנוסף<br>לשטח<br>העיקרי<br>(מ"ר) | קו בנין<br>(מטר) |       |                |               | מספר קומות               |                         | מספר<br>יה"ד | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)   |                       |       |                   | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | בניין /<br>מקום | תאי שטח | שימוש                     | יעוד   |                      |       |
|--|------------------|-------|----------------|---------------|--------------------------|-------------------------|--------------|--------------------------------|----------------------|-----------------------|-------|-------------------|-----------------------|-----------------|---------|---------------------------|--|----------------------|-------|
|  | קדמי             | אחורי | צידי-<br>שמאלי | צידי-<br>ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |              |                                | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |                       |                 |         |                           |  | גודל<br>מגרש<br>כללי |       |
|  |                  |       |                |               |                          |                         |              |                                |                      | שרות                  | עיקרי | שרות              |                       |                 |         |                           |  |                      | עיקרי |
| 564  |                  |       |                |               |                          |                         | (2) 47       |                                |                      |                       |       | 1653.64           | 3353.6<br>(1)         | מבנה 1<br>מוצע  | 2       | מגורים                    | מגורים<br>מסחר<br>ומבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |                      |       |
|  |                  |       |                |               |                          |                         |              |                                |                      |                       |       | 15                | (4) 200               | מבנה 1<br>מוצע  | 2       | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מגורים<br>מסחר<br>ומבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |                      |       |
|  |                  |       |                |               |                          |                         |              |                                |                      |                       |       | 105               | 250                   | מבנה 2<br>מוצע  | 2       | מסחר                      | מגורים<br>מסחר<br>ומבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |                      |       |
|  | (7)              | 5     | 3.6            | 3.6           | 4                        |                         |              | 850                            | 9452.24              | 3900                  |       | 1773.64<br>(6)    | 3778.6                | 1112            | 2       | סך<br>> הכל<              | מגורים<br>מסחר<br>ומבנים<br>ומוסדות<br>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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) יותר ניוד של עד 25 מ"ר משטחי המגורים לשטחי המסחר בלבד.

(2) 20% מסך הדירות יהיו יחיד קטנות ששטחן הכולל הוא 75 מ"ר ברוטו (עיקרי+שירות).

(3) כולל קומת קרקע.

- (4) חצר נלווית לשטח לצורכי ציבור בשטח של 200 מ"ר. לא תותר המרת זכויות בנייה של שטחי הציבור המבונים בין השימושים השונים כמוגדר בטבלה.
- (5) בקומת הקרקע בלבד.
- (6) כולל ממ"דים.
- (7) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26








**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

1. השטחים הציבוריים ישמשו לתכליות הציבוריות המותרות בתכנית זו וירשמו ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה, בכפוף לכל דין.
2. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה אישור תצ"ר וזיקת ההנאה בועדה המקומית.
3. תנאי להיתר ראשון יהיה חתימה על הסכם מפורט בין העירייה לזים לעניין השטחים הציבוריים המבונים. בשלב הוצאת היתר הבניה יקבע מפרט ע"י העירייה לשטח הציבורי המבונה, אשר יימסר לעירייה טרם אכלוס הבניין על ידי הדיירים, כולל תשתיות: חשמל, מים, ביוב, מיזוג אוויר, והכל בהתאם להסכם שייחתם בין העירייה לבין הזים, כמפורט מעלה בסעיף זה, לנושא הקמת תפעול ותחזוקת השטחים הציבוריים המבונים.
4. תנאי להיתר יהיה רישום הערת אזהרה לפי סעיף 126 או סעיף 128 להבטחת רישום השטחים הציבוריים המבונים והצמדת החצר, חניות ומחסן (ככל שיהיה) לתת חלקה שתירשם בבעלות עיריית הרצליה בפנקסי רשם המקרקעין על ידי ועל חשבון הזים.
5. תנאי להיתר יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 להבטחת רישום זיקות ההנאה על שם עיריית הרצליה בפנקסי רשם המקרקעין בצירוף כתב התחייבות לועדה המקומית, והכל על ידי ועל חשבון הזים.
6. התחייבות הזים להריסת מבנים המיועדים בתשריט להריסה באותו המגרש ופינוי הפסולת בהתאם לחוק ובהתאם להנחיות מחלקת תכנון בר קיימא.
7. תנאי למתן היתר בניה/הריסה/חפירה יהיה אישור מחלקת תכנון בר קיימא למניעת מטרדים סביבתיים, לרבות, רעש, איכות אוויר, קרינה ופסולת בניין.
8. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תכנית ניקוז מפורטת לניהול נגר בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח הידרולוג של תכנית זו.
9. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת דו"ח אומדן צפיפות השטף המגנטי לאישור מחלקת תכנון בר קיימא (עפ"י סעיף 6.8 - איכות הסביבה). הדו"ח יציג את רמות הקרינה הצפויות (סימולציה) מכלל מערכות החשמל ויוצג מפרט מיגון מפני שדות מגנטים, ככל הנדרש, בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.
10. תנאי למתן היתר בניה יהיה חו"ד אקוסטית סביבתית לאישור מחלקת תכנון בר קיימא, שתתייחס לפעילות בשטחי המסחר ומוסדות הציבור, למערכות הטכניות וחדרי המכונות וכן למקורות רעש חיצוניים העלולים להשפיע על דיירי המבנה (עפ"י סעיף 6.8 - איכות הסביבה).
11. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מחלקת תכנון בר קיימא למפרטי מערכות האוורור של הבניינים ולמיקום פתחי פליטת האוויר/העשן מחניונים תת קרקעיים, מגנרטור חירום ומפתח המנדוף שימוקמו בגג העליון. התכנון יתבצע בהתאם לרשום בסעיף 6.8 - איכות הסביבה.
12. תנאי למתן היתר בניה יהיה הערכת עודפי עפר צפויה והצגת פתרון מאושר על ידי מחלקת תכנון בר קיימא לפינוי עודפי עפר לאתרים מוגדרים מראש (עפ"י סעיף 6.8 - איכות הסביבה).
13. תנאי לקבלת היתר הריסה יהיה חוות דעת שתיערך ע"י סוקר אסבסט מורשה. חוות הדעת תוגש למחלקת תכנון בר קיימא.
14. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע בדיקות לאיתור גז ו/או זיהום קרקע במידה ויידרש ע"י מחלקת תכנון בר קיימא (עפ"י סעיף 6.8 - איכות הסביבה). ההליך יעשה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ובהתאם למתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד.
15. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף שאיפ"ה לתיאום מיקום מרכזי המחזור במרחב הציבורי.
16. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון אשר יציג הפרדת שימושים עבור שטחי הציבור המבונים

|  |   |                   |
|--|---|-------------------|
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 26</p>   | <p><b>6.1 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>ככל הניתן, לרבות תשתיות וגישות למבנה.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן התחייבות לרישום המבנה והשטחים הציבוריים כאגף נפרד ובית מורכב אצל רשם הבתים המשותפים וכן רישום הזכויות ע"ש העירייה יעשה באותו מועד יחד עם רישום יתר בעלי הזכויות.</p> <p>18. תנאי להיתר בניה הינו פיתרון מלא לנושא הניקוז, הביוב והשפכים באישור הועדה המקומית ותאגיד המים. כל בנייה בחלקה תציג פיתרון לתוואי קווי הביוב העוברים בשטחה לצורך הבטחת תפעולם ואחזקתם של קווי הביוב המוליכים את השפכים מרחוב הרצוג לרחוב סוקולוב לאישור תאגיד המים. תתאפשר זכות הנאה לתוואי קווי הביוב הנ"ל.</p>        | <p><b>6.1</b></p> |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 26</p>  | <p><b>6.2 זיקת הנאה</b></p> <p>1. השטחים המצויינים בתשריט ובהוראות התכנית כ"זיקת הנאה למעבר רגלי" מיועדים לשימוש הציבור במפלס הרחוב. בשטח זיקת ההנאה יתאפשר מעבר חופשי בכל ימות השנה.</p> <p>2. ככל ויעלה הצורך לעת הוצאת היתר הבניה במתקנים טכניים בתחום מרתפי החניה בשטח הפרטי בתת קרקע, אזי ירשמו זיקות הנאה לטובת עיריית הרצליה עבור תשתיות ומתקנים טכניים ציבוריים, עבור גישה אליהם ותחזוקתם.</p> <p>3. תירשם זיקת הנאה במפלס הקרקע גם למעבר כלי רכב חרום ושירות (כיבוי אש, פינוי אשפה וכיו"ב) באזור המסומן לכך בתשריט מצב מוצע.</p>   | <p><b>6.2</b></p> |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 26</p>  | <p><b>6.3 רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>1. כל השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור לרבות דרכים וכו', למעט השטחים הציבוריים המבוננים, ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, כשהם פנויים מכל מבנה או חפץ.</p> <p>2. כל השטחים הציבוריים המבוננים ירשמו כחוק ע"ש עיריית הרצליה, בדרך של הפקעה או בכל דרך חוקית אחרת, בהתאם לחוק התכנון והבניה לרבות התקנות על פיו, כפי שיחולו ויעודכנו מעת לעת.</p> <p>3. השטחים הציבוריים המבוננים יימסרו לחזקתה של עיריית הרצליה טרם אכלוס הבניין ע"י הדיירים והרישום בבעלות העירייה יעשה בד בבד עם רישום יתר בעלי הזכויות בפנקס הבתים המשותפים.</p> | <p><b>6.3</b></p> |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 26</p> | <p><b>6.4 מרתפים</b></p> <p>1. תכסית המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש בהתאם לרשום בסעיף 6.6 - ניהול מי נגר.</p> <p>2. גובה פני תקרת מרתף עליון לא יבלוט מעל פני הקרקע למעט עבור יניקה והחדרת אוויר בכפוף לאישור המחלקה לפיתוח סביבתי ומחלקת תכנון בר קיימא. המערכות הטכניות לא ימוקמו לחזית רחוב סוקולוב ויתוכננו עפ"י הנחיות מרחביות.</p>   | <p><b>6.4</b></p> |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 26</p> | <p><b>6.5 חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית בתחום המגרש.</p> <p>2. פתרון החניה המוצע יבחן לעת הבקשה להיתר בניה. יותר פיתרון חניה קונבציונאלי ומתקני חניה.</p> <p>3. תקן החניה למגורים יהיה בהתאם לתב"ע הקיימת הר/1485. כאשר המטרו יחל את נסיעתו, התקן יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בהרצליה.</p> <p>4. תקן חניה למסחר המוצע יהיה חניה לכל 30 מ"ר מסחר.</p> <p>5. החניות לשימושים המסחריים יהיו נפרדות מאלו של המגורים ויסומנו בהתאם.</p> <p>6. פריקה וטעינה/חניה תפעולית לרכב מסוג טנדר תמוקם בשטח החלקה במרתף החניה בהתאם</p>   | <p><b>6.5</b></p> |

|  |  |            |
|--|--|------------|
|  | <b>חניה</b>  | <b>6.5</b> |
|  | <p>למופיע בנספח התנועה.</p> <p>7. החניות לצרכי ציבור יהיו נפרדות משאר החניות, לא תוצמדנה למשתמשים מסוימים ויסומנו בהתאם ע"י היזם ו/או מי מטעמו בקומת המרתף העליונה במקבץ אחד, בצבע שונה משאר החניות ולגביהן יתלה שילוט מתאים בו יצויין כי החניות הינן חניות לצורכי ציבור.</p>  |            |
|  | <b>ניהול מי נגר</b>  | <b>6.6</b> |
|  | <p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים מחלחלים מתוך שטח הקו הכחול של התכנית, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש כל עוד לא אותר זיהום קרקע או הימצאות גזי קרקע.</p> <p>2. השטחים המחלחלים אפשר שיהיו מגוננים או חדירי מים (כגון: חלוקי נחל, חצץ וכו') באישור מחלקת הניקוז של עיריית הרצליה.</p> <p>3. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. תוכל הועדה המקומית לאשר פחות מ-15% תכסית פנויה לחלחול עקב מגבלות תכנוניות שיווצרו לעת הבקשה להיתר בניה ובכפוף לאישור מח' ניקוז לתכנון המוצע.</p> <p>4. תוגש תכנית ניקוז וניהול מי נגר לתחומי המגרש שיכללו מתקני השהייה והחדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה שיאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש באישור הועדה המקומית במסגרת היתר הבניה ובהתאם לדרישות מח' ניקוז בעת שלב ההיתר.</p>  |            |
|  | <b>בניה ירוקה</b>  | <b>6.7</b> |
|  | <p>המבנים בשטח התכנית יעמדו בת"י 5281 לבניה ירוקה ובת"י 5282 לדירוג אנרגטי (או התקן התקף לעת הבקשה להיתר) בהתאם למדיניות הועדה המקומית בעת מתן היתר.</p>   |            |
|  | <b>איכות הסביבה</b>  | <b>6.8</b> |
|  | <p>1. קרינה:</p> <p>א. דו"ח אומדן השטף המגנטי יכלול נתוני רקע של תשתיות החשמל הקיימות בסביבה, לרבות מרחקים מתשתית קווי החשמל ברחוב, אנטנות סלולריות וכדומה.</p> <p>ב. יוצג מפרט מיגון מפני שדות מגנטיים להורדת רמות הקרינה ככל שיידרש על פי הסימולציות בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. חדר טרפו ככל שיידרש ע"י חברת חשמל לעת הבקשה להיתר, יש להציג למחלקת תכנון בר קיימא את אישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה או חוזה עם חח"י.</p> <p>2. רעש:</p> <p>א. חו"ד האקוסטית שתוגש לצורך קבלת היתר, תעשה בהתאם להנחיות מחלקת תכנון בר קיימא, לרבות התייחסות למפלסי הרעש הצפויים מהמערכות ופתרונות המיגון באם נדרש כדי לעמוד בתקנות למניעת מפגעים.</p> <p>ב. ככל שיתוכנן לעת הבקשה להיתר גנרטור חירום ימוקם במרתף החניה או בקומת הגג הטכני, זאת בכפוף לחו"ד יועץ אקוסטיקה ובאישור מחלקת תכנון בר קיימא.</p> <p>3. איכות אוויר:</p> <p>א. מיקום פתחי האוורור על סוגם ממערכות טכניות ומהמרתפים יהיו בתיאום ואישור המחלקה לפיתוח סביבתי ומחלקת תכנון בר קיימא.</p> <p>ב. אוורור מרתפים ושחרור עשן יש למקם את פתחי האוורור בגג העליון. תריסי האוורור לא יופנו לרחוב ולא לגבול מגרש כלפי המגרשים הסמוכים. ארובות אוורור ימוקמו בתוך קווי הבניין תוך התייחסות למרחק מהמבנים הסמוכים.</p> |            |

| איכות הסביבה  | 6.8 |
|---|-----|
| <p>ג. באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתיאום מחלקת תכנון בר קיימא יתאפשר לחרוג מדרישות אלו בנסיבות מיוחדות.</p> <p>ד. בעל העסק יתקין מערכת אוורור, הכוללת מנדף מעל אזורי בישול/טיגון/צלייה/כיריים/תנור וכיו"ב, יחידות סינון ומפוח המחובר לצינור פליטה/ארובה בהתאם להנחיות מחלקת תכנון בר קיימא הרצליה.</p> <p>4. שפכים :</p> <p>א. יש לבצע הפרדה מלאה בין מערכות הביוב והניקוז.</p> <p>ב. איכות השפכים צפויה להיות סניטרית, במידה ואיכות השפכים תהיה ירודה מאיכות זו יש לקבל על כך את אישור משרד הבריאות ולתכנן מתקני טיפול קדם בהתאם.</p> <p>ג. כל בית עסק אשר איכות השפכים שלו תהיה נמוכה מהכתוב בחוק יחויב במתקן טיפול קדם פרטי לפני הפניית השפכים למערכת העירונית.</p> <p>ד. בעל העסק יתקין בעסקו מפריד שומן, לפני התחברות מערכת השפכים של העסק לשוחת הביוב העירוני.</p> <p>5. פסולת :</p> <p>א. פתרונות אצירת ופינוי אשפה ייקבעו לעת הבקשה להיתר בניה, לרבות הפרדת פסולת במקור בכל השימושים שבתחום התכנית.</p> <p>ב. חדרי האשפה עבור המסחר והשטחים הציבוריים יהיו נפרדים מאלו של המגורים.</p> <p>ג. פסולת הבניין תפונה לאתר מחזור בלבד המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. עבודות עפר, הריסה והקמה :</p> <p>א. תנאי לתחילת עבודות (בניה/הריסה/חפירה) יהיה העברת תכנית לניהול סביבתי שמסגרתה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים לאישור מחלקת תכנון בר קיימא.</p> <p>ב. אתרי עירום ושפיכת עפר זמניים יותרו רק בתחומי המגרשים אלא אם יאושר אחרת ע"י מנהל ההנדסה.</p> <p>ג. מיקום שטחי התארגנות יוגדרו מראש מול מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ד. בעת עבודות הריסה והקמה יינקטו כל האמצעים הנדרשים לצורך מניעת מפגעי אבק הכוללים בין היתר הרטבה/ערפול/כיסוי משטחי עבודה, דרכים, ערמות עפר, משאיות ועוד.</p> <p>7. זיהום קרקע / גזי קרקע :</p> <p>א. במידה ויידרש יש להגיש למשרד להגנת הסביבה סקר היסטורי ו/או תכנית למיגון המבנה מפני חדירת גזי קרקע ולהביא לאישור מחלקת תכנון בר קיימא.</p> <p>ב. במידה ועלו עדויות על זיהום קרקע ו/או המצאות גזי קרקע יש לתאם את נושא חילחול מי הנגר מול מחלקת תכנון בר קיימא.</p> <p>8. תשתיות :</p> <p>א. כל המערכות בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ב. כל קווי השתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> |     |
| הריסות ופינויים   | 6.9 |
| <p>1. מבנה המסומן בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה לצורך פינוי השטח להקמת המבנים מתוקף תכנית זו.</p> <p>2. פינוי פסולת הבניין תהיה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה בהתאם לסעיף 6.8.</p>  |     |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



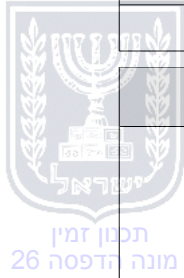
תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



| תנאים למתן תעודת גמר  | 6.10 |
|---|------|
| <p>1. תעודת גמר תינתן רק לאחר רישום השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה ע"ש עיריית הרצליה בפנקסי רשם המקרקעין.</p> <p>2. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור היועצים השונים ומדידות ככל שידרשו ויאושרו ע"י מחלקת תכנון בר קיימא.</p> <p>3. מסירת חזקה של השטח המבונה הציבורי כולל תשתיות חשמל, מים, ביוב, מיזוג אוויר, חלוקה פנימית כנדרש ע"י העירייה, חומרי גמר חיצוניים ופנימיים וכאשר המבנה מוכן וראוי לאכלוס ייעשה טרום אכלוס הבניין ע"י הדיירים והכל בהתאם להסכם שיחתם בין העירייה לבין היזם.</p> <p>4. החניות הציבוריות תסומנה בהתאם לסעיף 6.5.</p> <p>5. רישום התצ"ר בפנקסי רשם המקרקעין.</p> <p>6. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מחלקת תכנון בר קיימא ליישום בפועל של האמצעים הנדרשים למניעת מטרדים סביבתיים.</p> <p>7. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור אתר מורשה על קליטת פסולת הבניין שיוצג לאישור מחלקת תכנון בר קיימא.</p> <p>8. תנאי לתעודת גמר יהיה אישור מנהלת התחדשות עירונית לחזיתות ולחומרי גמר.</p> |      |



|  | 6.11 |
|--|------|
| <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>  |      |
| סטיה ניכרת   | 6.12 |
| <p>1. שינוי קווי בניין, תוספת קומות, תוספת שטחים עיקרי ושירות ומספר יחידות דיור יהווה סטיה ניכרת לתכנית בהתאם לתקנה 19(2) בתקנון התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>2. לא תותר המרת שטחים תת קרקעיים לשטחים עיליים.</p> <p>3. לא יותר ניווד שטחים בין השטח הפרטי לציבורי ולהיפך.</p> |      |

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מיידי

