

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0742650

הר/מק/2460/א - מגרשים 2001-2004 - ניווד זכויות

תל-אביב

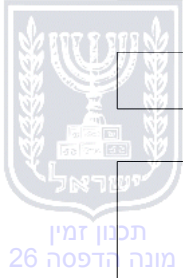
מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מתאר מקומית

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

שינוי זכויות בניה שהוקצו בתכנית הר/מק/2030/א אלוני-ים, במגרשים 2001-2004, באמצעות ניווד זכויות מתאי שטח 2003, 2004 לתאי שטח 2001, 2002 (ללא תוספת זכויות), לשם ייעול השימוש בזכויות הבניה, וקביעת הוראות בינוי ועיצוב.



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

הר/מק/2460/א - מגרשים 2001-2004 - ניווד זכויות

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 504-0742650

1.2 שטח התכנית 19.258 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 (א) (א4), 62 (א) (א5), 62 (א) (א6), 62 (א) (א1) (8), 62 (א) (א1) (9)

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	181880
קואורדינאטה Y	673839

1.5.2 תיאור מקום

דרום אזור התעסוקה המערבי של הרצליה, בין רח' אלן טיורינג מדרום, שצ"פ מצפון, כביש שירות הסמוך לכביש 2 ממזרח וחלקה 37 (מגרש 1002) ביעוד תעסוקה ממערב.
בין חלקה 40 (מגרש ותא שטח 2003) לחלקה 41 (מגרש ותא שטח 2004) עובר רח' אריה שנקר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות: הרצליה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6591	מוסדר	חלק	38-41	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18 על תיקוניה. הוראות תכנית תמא/18 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	0			22/08/1976
הר/2030	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/2030 ימשיכו לחול	6233	4072		08/05/2011
הר/מק/2030/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/מק/2030/א ימשיכו לחול	6585	4498		01/05/2013



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			משה צור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משה צור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	10: 08 31/03/2022	משה צור	31/03/2022		1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה - מצב מאושר	03: 59 04/03/2021	משה צור	05/08/2003	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה - מוצע	11: 20 31/03/2022	אבירם אגאי	31/03/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	17: 29 11/01/2022	רמי בן חיים	11/01/2021		1: 500	מנחה	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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632010	03-7632010	
	פרטי	(1)		אלוני ים אחזקות בע"מ	יקום			09-9618600		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בנין צרפת, מתחם יורופארק.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אלוני ים אחזקות בע"מ	יקום	(1)		09-9618600		

(1) כתובת: בנין צרפת, מתחם יורופארק.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	משה צור	21141	משה צור אדריכלים בוני ערים	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-5450500	03-5450505	inbalg@mz- a.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תנועה	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il
מודד	מודד	רמי בן חיים	723		ראשון לציון	חומה	12	03-9613720	03-9612673	ram@ram.or g.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 מגונן אינטנסיבי	גג מכוסה בחלקו או כולו בצמחיה ומיועד בין היתר לשימוש הציבור. ניתן שימוקם כגג ביניים, גג עליון או מעל חניון.
גג מגונן אקסטנסיבי	גג מכוסה בחלקו או כולו בצמחיה או מערכות גן שטחיות ומשמש בעיקרו למטרות אקולוגיות וניהול נגר עילי.
חזית פעילה	חזית קומת קרקע במפלס המשכי ורציף לרחוב המאפשרת שימושי מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי ותעסוקה, ככל שיהיו בעלי זיקה ישירה לרחוב באמצעות ריבוי שימושים, כניסות ושקיפות החזיתות.
תכסית	היחס (באחוזים) בין שטח ההיטל האופקי של בנין, למעט כרכובים ובליטות, לבין שטח המגרש, בהתייחס לבינוי מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

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**

ניוד זכויות בין מגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

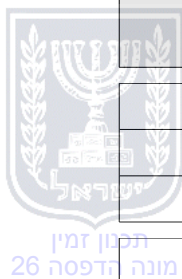
1. העברת זכויות בניה מתאי שטח 2003, 2004 לתאי שטח 2001, 2002 ללא תוספת שטחים, לפי סעיף 62 א(א)6.
2. קביעת גובה מירבי של עד 13 קומות מעל הכניסה הקובעת, לא כולל קומה טכנית, לפי סעיף 62 א(א)4.
3. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי, ובכלל זה תכסית בניה מעל ומתחת לקרקע, לפי סעיף 62 א(א)5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

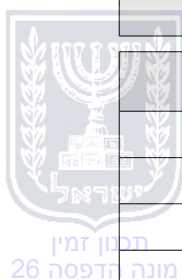
יעוד	תאי שטח
תעסוקה	2003 - 2001
תעסוקה ותחבורה	2004

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת תדלוק	תעסוקה ותחבורה	2004
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	2003
גבול מגבלות בניה	תעסוקה ותחבורה	2004
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	2003 - 2001
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה ותחבורה	2004
קו בנין עילי	תעסוקה	2003 - 2001
קו בנין עילי	תעסוקה ותחבורה	2004



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעסוקה	16,391	85.24
תעסוקה ותחבורה	2,838	14.76
סה"כ	19,229	100



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	16,416.16	85.24
תעסוקה ותחבורה	2,842.37	14.76
סה"כ	19,258.53	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בהתאם לשימושים המותרים באזור תעסוקה מיוחד בתכנית הראשית הר/2030:</p> <p>א. שמושים מעל הקרקע:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. משרדים, תעשייה עתירת ידע, שירותים פיננסיים. 2. אולפני תקשורת וקולנוע. 3. מסחר לסוגיו, לרבות אולמות תצוגה, מסעדות ובתי קפה. 4. מרפאות, שירותי רפואה, לרבות שימושי עזר לרפואה. 5. מלונאות. 6. שטחים לרווחת העובדים, כגון: בריכת שחיה, מתקני ספורט והסעדה. 7. מבואות ושטחים הנדרשים לתפקוד הבנין. 8. שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכוללים גינות, נטיעות, ריהוט רחוב וכד'. <p>ב. גגות ו/או מרפסות מגוננים, מרחב שהייה לציבור משתמשי הבנין, גינות ונטיעות, ריהוט, בריכת שחיה ונוי וכיו"ב.</p> <p>ג. בתת הקרקע:</p> <p>חניה, שטחי פריקה וטעינה, אחסנה, חדרים ומתקנים טכניים, שטחי תפעול ולוגיסטיקה, חוות שרתים, מלתחות וחדרי אופניים, מתקני ניהול והשהית מי נגר, מקלטים וכיו"ב.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. קווי הבנין יהיו כמפורט בתשריט.</p> <p>ב. יותר ניווד זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת.</p> <p>ג. תכסיות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכסית הבניה בתת הקרקע - בהתאם להיתר בניה קיים (מס' 20160397 מיום 29/03/2018). 2. תכסית הבניה בקומות הקרקע ועד קומה 5 לא תעלה על 80%. 3. תכסית הבניה בקומות 6-15 לא תעלה על 70% משטח המגרש. ד. מספר הקומות המירבי יהיה כמצוין בטבלה בסעיף 5. <p>ה. גובה קומות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה קומת הקרקע והקומה שמעליה לא יעלה על 7 מ' כל אחת. 2. גובה הקומה הטיפוסית יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. <p>ו. גובה המערכות הטכניות על גג המבנה יקבע בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ז. תובטח הסתרה צדית מלאה של המערכות הטכניות שעל גגות המבנים כלפי כל החזיתות.</p>
ב	<p>מסחר</p> <p>א. קומת הקרקע תכלול שימושים מסחריים. מתוך קומות הקרקע הפונות לרחוב ולציר הולכי הרגל, 60% תהיינה חזיתות פעילות כהגדרתן בתכנית זו.</p> <p>ב. יותר ניווד זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת.</p> <p>ג. יותר ניווד זכויות בניה מתעסוקה למסחר ולהיפך.</p> <p>ד. בצמוד לגגות מגוננים ניתן יהיה למקם שימושים מסחריים כגון: בתי קפה, פאבים, מסעדות, מועדונים, בריכה וכיו"ב.</p>

4.1	תעסוקה
4.2	תעסוקה ותחבורה
4.2.1	שימושים
	<p>א. בהתאם לשימושים המותרים באזור תעסוקה ותחבורה מיוחד בתכנית הראשית הר/2030, ובהם - תחנת תדלוק ושרותי דרך דרגה ב', על פי הוראות תיקון מס' 4 לתמ"א 18.</p> <p>ב. מיקום תחנת התדלוק עפ"י המסומן במסמכי התכנית הנ"ל לרבות הכניסות והיציאות ממנה הוא מחייב.</p> <p>ג. בקומת הקרקע יותרו שימושים למסחר, מבואות ושימושים נילוויים למסחר.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. קווי הבנין יהיו כמפורט בתשריט.</p> <p>ב. יותר ניווד זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת.</p> <p>ג. תכסיות:</p> <p>1. תכסית הבניה בתת הקרקע לא תעלה על 80%.</p> <p>2. תכסית הבניה מעל לקרקע לא תעלה על 70%.</p> <p>ד. מספר הקומות המירבי יהיה כמצוין בטבלה בסעיף 5.</p> <p>ה. גובה קומות:</p> <p>1. גובה קומת הקרקע והקומה שמעליה לא יעלה על 7 מ' כל אחת.</p> <p>2. גובה הקומה הטיפוסית יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>ו. גובה המערכות הטכניות על גג המבנה יקבע בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ז. תובטח הסתרה צידית מלאה של המערכות הטכניות על גג המבנים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
(3) 13	(2) 71		(1) 80	18220		8432	23900	6059	2001	תעסוקה	תעסוקה
							1366		2001	מסחר	תעסוקה
(3) 13	(2) 71		(1) 80	17547		8300	23594	5365	2002	תעסוקה	תעסוקה
							1316		2002	מסחר	תעסוקה
(3) 13	(2) 71		(1) 80	18017		470	0	4967	2003	תעסוקה	תעסוקה
							1351		2003	מסחר	תעסוקה
(3) 13	(2) 71		(4) 70	16818		200	88	2838	2004	תחנת תדלוק	תעסוקה ותחבורה
							590		2004	מסחר	תעסוקה ותחבורה
				70602		17402	52205			<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:

א. יותר ניווד זכויות בניה בין תאי שטח 2001-2002 בהיקף שלא יעלה על 20% מסך הזכויות.

ב. ניתן יהיה לנייד זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת.

ג. יותר ניווד זכויות מתעסוקה למסחר.

ד. בקומות 6-15 התכנית המותרת לא תעלה על 70%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בקומות קרקע עד ק. 5.

(2) 87 מ' מעל פני הים.

(3) לא כולל קומה טכנית.

(4) תכנית תת קרקעית - עד 80%.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו אישור מהנדס העיר לתכנית בינוי ופיתוח, לכל שטח התכנית בקנה מידה 1:250, אשר תכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>1. העמדת המבנים, מיקום הכניסות להולכי רגל וכלי רכב, מפלסי הכניסות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה המבנים, נסיגות בקומות העליונות, חתכים וחזיתות עקרוניים, חזיתות מסחריות, פתרון למרתפים כולל התייחסות לחלחול והשהיית מי נגר עילי וכן כל פרט אחר אשר יידרש ע"י מהנדסת העיר.</p> <p>2. תכנון מפורט של הפיתוח הסביבתי לכל שטח התכנית, לרבות פירוט ונטיעות, שימור עצים, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות לרבות פרטי המצללות וסגירות חורף.</p> <p>3. קביעת מערך הדרכים התת קרקעי והגישה לכלי רכב למגרשים השונים, סידורי תנועה וחנייה עקרוניים, שבילי אופניים, מעבר רכב חרום ורחבות כיבוי אש, אזורי פריקה וטעינה ופינוי אשפה.</p> <p>4. בתכנית העיצוב האדריכלי יקבעו מיקום וצורה סופיים של זיקות ההנאה למעבר הולכי רגל. בזיקות ההנאה שלאורך הדרכים יקבע מיקום, ככל שידרש, למעבר תחבורה "רכה" ולמעבר תשתיות, ובלבד שיהיו כאלה שלא יפגעו בשימוש במבנה, בתחזוקתו, וכן בפיתוח ובצמחיה.</p> <p>5. פריסת השימושים במבנים, לרבות שילובם במסגרת הבינוי תוך קביעת המענה התפעולי, שטחי חניה, הורדה והעלאת נוסעים.</p> <p>6. התייחסות לנושאים סביבתיים ובניה בת-קיימה על פי דרישת מהנדסת העיר ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים. בהתאם, תכלול תכנית העיצוב האדריכלי התייחסות לנושאים הבאים: הצללה, נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, מיקום פתחי אוורור מרתפים, חדרי חשמל ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה התייעלות אנרגטית וכיו"ב.</p> <p>7. התייחסות לעיצוב החזית החמישית של המבנים, לרבות הסתרה היקפית מלאה של המערכות הטכניות וניצול השטחים הפנויים על הגגות. גובה הקומות הטכניות יקבע ע"פ חתך המערכות הטכניות שיוצג במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ויבטיח את הסתרתן המלאה. התכנית תכלול התייחסות לשימוש בגגות כחלק ממערך ניהול הנגר במגרש.</p>	
6.2	בינוי ו/או פיתוח
<p>1. נספח הבינוי הינו מנחה. שינויים בשלב הבקשה להיתר, באישור מהנדס העיר, לא יחשבו כשינוי לתכנית.</p> <p>2. תכנון המבנים בתחום התכנית יכלול פיתוח על גג החניון ובמפלס הקרקע, בשיעור שלא יפחת מ- 35% מהשטח הפתוח, לרווחת כלל הציבור.</p> <p>3. תובטח הקמתם של בתי גידול מעל המרתפים עבור צמחיה. באזורים המיועדים לנטיעת עצים ייקבעו בתי גידול בעומק 1.5 מ' לפחות או ע"פ תיאום עם גורמי העיריה. מיקום אזורים אלה ייקבע בשלב התכנון המפורט.</p> <p>4. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ. ככל הניתן, ייקבעו בתי הגידול בנפח 8 מ"ק ובעומק 1.5 מ', ויובטחו תעלות שורשים רציפות, אליהן יופנה הנגר העילי מהשטחים המרוצפים סביבו.</p> <p>5. לאורך הרחובות יינטעו עצי צל באופן המבטיח רצף צל המשכי ורחב ככל הניתן עבור הולכי הרגל. מרווח השתילה המירבי יקבע בתכנית בינוי ופיתוח, ויהיה קבוע, ככל האפשר.</p> <p>6. בגגות המבנים (ובכללם גגות החניונים) ובמרפסות יפתח גינון אינטנסיבי לטובת משתמשי</p>	

6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>הבניינים; בגגות לא נגישים תשולב, ככל שיתאפשר, צמחיה אקסטנסיבית, בשיעור שיקבע בהתאם לתכנון המפורט. הגגות יהיו פתוחים לשמים.</p> <p>7. רחבות כיבוי אש ייקבעו בתכנית עיצוב ופיתוח.</p> <p>8. ניתן יהיה להתקין לוחות פוטו-וולטאיים על גגות המבנים ועל חזיתות המבנים. שטח המקורה על ידי לוחות פוטו-וולטאיים לא יחשב במניין השטחים.</p>
6.3	מרתפים
	<p>1. בכל מגרש תותר הקמתן של קומות מרתף, מתחת למפלס הכניסות לבניינים.</p> <p>2. יותר קשר בין קומות קרקע לקומות מרתף עליונות.</p> <p>3. ניתן יהיה להעביר זכויות בניה אל מתחת למפלס הקרקע, ובתנאי שישמר מס' מקומות החניה הנדרש.</p> <p>4. תותר קביעת שטחים עיקריים בתת הקרקע, ללא הגדלת סך השטחים המותרים כאמור בטבלה 5.</p> <p>5. יותרו מעבר בין מרתפי המגרשים השונים, קביעת מרתף משותף וכניסות משותפות.</p>
6.4	גגות
	<p>1. בניה על גגות תותר לצורך חדרי מכוונות, אנטנות ומתקנים טכניים.</p> <p>2. יותר להשתמש בגגות לצורך בריכות שחיה, מתקני בריאות וספורט, הסעדה ומסחר ומבני עזר לשימושים הנ"ל.</p> <p>3. שטחים של מבני העזר ומתקני הספורט המקורים יכלל בשטחי הבניה שנקבעו בתכנית זו, ולא יעלה על 20% משטח הגג.</p> <p>4. במגרש 2004 תותר הקמת מתקנים בתנאי נסיגה של 20 מ' לפחות מגבול המגרש המזרחי.</p> <p>5. בגגות המבנים יפותח גינון, בהתאם לסעיף 6.2.6.</p> <p>6. הגגות ישולבו בפתרון ניהול מי הנגר בתכנית.</p> <p>7. גגות המבנים הפנויים ממערכות טכניות יפותחו כגגות מגוננים. גג מגונן הסמוך לשימושיים ציבוריים/מסחריים יפותח כגג אינטנסיבי ויטופח כגינה קונבנציונאלית לרווחת הציבור. גג עליון אשר אין לציבור גישה וזיקה אליו יפותח כגג אקסטנסיבי ולהשהיית מי נגר, בתחזוקה מזערית. מטרתו העיקרית תהיה תועלת סביבתית.</p> <p>8. גג מגונן אינטנסיבי המשמש כגינה יחוייב בתכנית צמחיה בשיעור שלא יפחת מ- 40% - 50% משטח הגג. תותר הפחתה משיעור זה בכפוף להצגת הוכחות למח' תכנון בר קיימא.</p> <p>9. במסגרת אישור מח' תכנון בר קיימא והמחלקה לפיתוח סביבתי לפתיחת בקשה להיתר בניה, תידרש הצגת פתרונות לניהול הגגות המגוננים, מערכות טכניות לתיעול ומיקומי צמ"ג ביחס לשטחי הגינון בקומת הקרקע.</p> <p>10. שטח הגג יטופל באמצעים מכניים שיאפשרו גדילת צמחיה ונטיעות, משטחי דריכה לשימוש חוץ, ריהוט רחוב, תאורה וכיו"ב.</p> <p>11. לא יותר גמר בזיפות חשוף או ביריעות ביטומניות חשופות ללא טיפול נופי בפני המשטח.</p> <p>12. גג משופע יחופה בחומרים קשיחים ועמידים, הניתנים לתחזוקה קלה.</p> <p>13. תכנית גגות תכלול פתרון של ניקוז מי גשם במערכת סגורה משולבת ונסתרת. מי גשם יתועלו באופן נסתר לאזורי גינון או לבורות החדרה. אין להפנות צינורות מי גשם לשבילי הליכה או מדרכות ציבוריות.</p> <p>14. הגג המגונן יתחזק באופן שוטף ע"י חברת הניהול.</p>
6.5	זיקת הנאה
	<p>1. בשטחים המסומנים בתשריט התכנית כזיקת הנאה וצירים להולכי רגל תירשם זיקת הנאה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6.5	זיקת הנאה
	<p>למעבר רגלי לציבור במפלס הקרקע. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיה של הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה, והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם ובינם לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם.</p> <p>2. השטח שבין הבניינים במגרשים 2001-2003 יותר לשימוש הולכי רגל בלבד. תקבע ותירשם בו זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ-6 מ'. צירים אלה יפותחו למעבר הולכי רגל, יגוננו ויינטעו. ויופנו אליהם חזיתות פעילות, ככל הניתן, וניתן יהיה למקם בהם שולחנות וכסאות לשימוש המסחר, בנוסף לריהוט רחוב, תאורה וכד'. יתאפשר שינוי של מיקום תוואי הציר במגרש לעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי והנופי, מבלי שיקטע רצף הציר לאורכו, ובתיאום עם מהנדסת העיר או מי מטעמה. שינוי כאמור לא יהווה סטייה ניכרת מתכנית זו.</p> <p>3. בתחום זיקת הנאה יותרו ריהוט רחוב, תאורה, נטיעות, גינון, ריצוף, מתקני אופניים, שבילי אופניים, ספסלים וכיו"ב שימושים לטובת הציבור, וכן כסאות ושולחנות לשימוש המסחר הסמוך.</p> <p>4. בנוסף לאמור לעיל, בתחום זיקות הנאה הגובלות עם הדרכים יתאפשר שימוש למעבר תשתיות עירוניות כמצוין בסעיף 1.6.1.</p> <p>5. בתחום זיקות הנאה הגובלות עם דרכים יובטח מילוי אדמה בעומק של 1.5 מ' לטובת הנטיעות.</p> <p>6. לא תותר הקמת עמודים בתחום זיקות הנאה.</p>
6.6	חניה
	<p>1. תקן החניה יהיה בהתאם להיתר הבניה (מס' 20160397).</p> <p>2. במידה ויוותרו חניות עודפות מעבר לדרוש בהתאם לתקן, חניות אלו ירשמו כחניות ציבוריות בחניון בבעלות פרטית, לפי תקנות התכנון והבנייה.</p> <p>3. מקומות החניה במגרשי התעסוקה יהיו תת קרקעיים בלבד ובתחום המגרש..</p> <p>4. תיאסר הצמדתן של חניות המשמשות את המסחר. מיקומן יהיה סמוך, ככל הניתן, לכניסות.</p> <p>5. פתרונות פריקה וטעינה ופינוי אשפה יהיו תת קרקעיים ובתיאום מול מחלקת שאיפה.</p> <p>6. מתקני חניה לאופניים:</p> <p>א. המתקנים יעמדו בדרישות משרד התחבורה התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ב. המתקנים יותקנו בתחום המגרש. כל מקום חניה ילווה במתקן מוסדר, ו/או המעוגן לרצפת המשטח או לקיר ומאפשר חניית אופניים בעמידה או בתליה ואבטחתם.</p> <p>ג. בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל- 30% ממקומות החניה לכל הפחות.</p> <p>7. יותקנו מקלחות, מלתחות ותאי אכסון עבור משתמשי הבנין, בהתאם להנחיות הבאות:</p> <p>א. שטחים אלו יהיו במנין השטחים העיקריים בבנין.</p> <p>ב. עבור שטח עיקרי עד 3,500, כמות המלתחות לא תפחת ממדור של שלושה תאי מלתחות לנשים ומדור של שלושה תאי מלתחות לגברים.</p> <p>ג. כל תוספת שטח של 5,000 מ"ר עיקרי תידרש מלתחה נוספת לכל מדור.</p> <p>ד. הכמות הסופית תיקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי בשלב ההיתר.</p> <p>ה. כל מדור מלתחות יכיל תא הלבשה ושירותים נגיש אחד לפחות. המלתחות יכללו מבואה, תאי שירותים, מקלחות ואת כל האביזרים הנלווים כגון מראה, כיורים, פחי אשפה, מתלים / מתקן לייבוש ידיים וכיו"ב.</p> <p>ו. ניתן יהיה לרכז אזור מלתחות עבור מגרשים 2001-2003 במקום אחד.</p> <p>8. מקומות חניה לאופנועים:</p> <p>א. ימוקמו וישולבו במפלסים בתת הקרקע.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6.6	חניה
	<p>ב. ילוו בעוגן קשירה המאפשר נעילת האופנוע.</p> <p>ג. מתקנים אלו לא יהוו מכשול להולכי רגל ו/או לאנשים עם מוגבלות.</p> <p>9. שטחים תפעוליים ירוכזו ככל הניתן בתת הקרקע. שטחים תפעוליים הכרחיים בקומת הקרקע, עבור כל השימושים במגרש, ירוכזו ככל האפשר, וימוקמו במנותק משולי המגרש הפונים למרחב הציבורי.</p> <p>10. תסופק תשתית חשמל עבור טעינת כלי רכב חשמליים עבור כלל החניון.</p> <p>11. מספר עמדות טעינה לרכבים חשמליים ייקבע בהתאם לתקן לעת מתן היתר הבניה ולא יפחת מ-10% מסה"כ היקף החניות הדרושות.</p> <p>12. תחנת התדלוק תעמוד בהוראות תיקון מס' 4 לתמ"א/18.</p>



6.7	תשתיות
	<p>1. כל התשתיות שבתחום התכנית, ובכללן חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>2. לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטחים פתוחים. ככל שתוקם תחנת טרנספורמציה, היא תוקם במגרשים המיועדים לבניה בלבד, בתחום קווי הבנין, ו/או בתת הקרקע בשטחים הפתוחים. התחנות הנ"ל ייתנו מענה גם לשאר הצרכים הציבוריים הגובלים במגרש, במתח נמוך ובתיאום בין הצדדים.</p> <p>3. חציית קווי מים תהיה מעל קווי הביוב ועל פי הוראות משרד הבריאות.</p> <p>4. חיבורי מים למערכת העירונית יבוצעו בתיאום עם מחלקת המים של תאגיד מי הרצליה.</p> <p>5. מערכות כיבוי אש לרבות ספרינקלרים יבוצעו בתאום עם יועץ בטיחות ועל פי הנחיות מכבי אש.</p> <p>6. יש לבצע הפרדה מלאה בין מערכות הביוב והניקוז.</p> <p>7. איכות השפכים צפויה להיות סניטרית. במידה ואיכות השפכים של בית עסק תהיה צפויה להיות ירודה מהאיכות הנדרשת בחוק יש לתכנן מתקני טיפול קדם, כדוגמת מפריד שומן לבית אוכל הנדרש לכך, לפני הפניית השפכים למערכת העירונית.</p> <p>8. בעל עסק מסוג בית אוכל הנדרש בכך, יתקין מערכת אוורור, הכוללת מנדף מעל אזורי בישול/טיגון/צלייה/כיריים/תנור וכיו"ב, יחידות סינון ומפוח המחובר לצינור פליטה/ארובה בהתאם להנחיות מח' תכנון בר-קיימא בעיריית הרצליה.</p> <p>9. ניתן יהיה למקם בתחום המגרש ו/או בתת הקרקע מתקני תשתיות, כגון ארונות חשמל ותקשורת, בשטח מצטבר שלא יעלה על 6 מ"ר בסה"כ, ובלבד שלא יטיל מגבלה על המבנה.</p>



6.8	איכות הסביבה
	<p>בקשה למתן היתר בניה תכלול הוראות או תנאים כמפורט להלן (בנוסף לאלה המפורטים בתקנה 16 לתקנות התכנון והבניה - מתן היתר בניה, תנאיו ואגרות התש"ל-1970). עמידה בהוראות סעיף זה תהיה בתאום עם מח' תכנון בר-קיימא ובאישורה, כתנאי להגשת היתר בניה, וכן עפ"י תמ"א 18 על תיקוניה.</p> <p>1. מי נגר:</p> <p>א. תחזוקה שוטפת של מתקני ניהול הנגר תהיה באחריות חברת הניהול.</p> <p>ב. הגגות המגוננים יהיו חלק מפתרון ניהול מי הנגר במגרש.</p> <p>ג. תותר שפיכה חופשית של מי הנגר מצמ"גים לערוגות ולפני השטח, בנוסף להפניה למערכת הניקוז תת קרקעית.</p> <p>2. שפכים:</p> <p>א. ככל שיהיו שפכים שאינם באיכות סניטרית, על בית העסק לבצע מתקן טיפול בשפכים,</p>



איכות הסביבה	6.8
<p>בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים בתחום התכנית, עד לטיובם כך שיעמדו בתקני הזרמה לביוב העירוני והשתלבותם במערכת הביוב העירונית, או לחילופין אצירתם ופינויים לאתר מורשה לקליטת שפכים מסוג זה.</p> <p>ב.מתקני קדם-טיפול, ככל שיידרשו, ימוקמו בתחום התכנית.</p> <p>3.פסולת:</p> <p>א.דרכי הטיפול בפסולת, לרבות אצירתה, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה ולמדיניות הארצית והעירונית, ייבחנו בתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>ב.בהיתר הבניה ייקבעו הוראות בענין פתרונות לאצירה ופינוי של אשפה, לרבות הפרדת פסולת במקור בכל השימושים שבתחום התכנית, בתיאום עם מינהל התפעול או כל גורם מטפל מטעם הרשות.</p> <p>ג.פסולת בנין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל-1970.</p> <p>4.טיפול אקוסטי:</p> <p>א.תובטח מניעת מטרדי רעש ועמידה בתקנות והנחיות המשרד לאיכות הסביבה התקפות לעת הוצאת ההיתר.</p> <p>ב.ככל שיידרש ע"פ חו"ד אקוסטית, יותקנו אמצעים להפחתת רעש, מתחום התכנית, בגין השימושים שיכללו בה ותנועת כלי רכב.</p> <p>5.זיהום אויר: מיקום פתחי פליטת המנדפים למסחר יהיה בגובה 2 מ' מעל פני הגג העליון של המבנה.</p> <p>6.הפחתת חום עירוני: ייושמו טכניקות והפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גג וחזית המבנה, וכן בשטח הפתוח בתחום התכנית.</p> <p>7.יוצג דו"ח בטיחות קרינה המראה את רמות הקרינה הצפויות ומציע פתרונות, במידת הצורך להפחתת רמות קרינה עד לערכים המומלצים של המשרד להגנה"ס לקרינה אלקטרומגנטית.</p> <p>8.יוצג סקר אנרגיה מתחדשת.</p> <p>9.התכנון יעמוד בת"י 5281 לבניה בת קיימא. תתאפשר עמידה בתקן זר לענין זה, באישור מהנדסת העיר או מי מטעמה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

איכות הסביבה	6.9
<p>10.הוראות איכות הסביבה ביחס לתחנת תדלוק:</p> <p>השימושים המותרים בתחנות תדלוק יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים לרבות הוראות תיקון מס' 4 לתמ"א 18 ותקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) - התשנ"ז, 1977.</p> <p>א.מניעת זיהום קרקע ומי תהום:</p> <p>1)התחנה תיבנה בהתאם לתקנות המים ולהנחיות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2)טרם הגשת היתר בניה יש להגיש פרשה טכנית למשרד להגנת הסביבה אשר ייתן חוות דעתו בקשר אליה.</p> <p>3)מכלי הדלק התת קרקעיים יהיו בעלי מיכול משני למניעת דליפות דלק לקרקע.</p> <p>4)משטחי התחנה ואזור פריקת המכליות יבנו מחומר אטום לחלחול ועמיד בפני פחמימנים.</p> <p>5)בשלב היתר הבניה ידרשו אמצעים נוספים למניעת זיהום מקורות מים לרבות צנרת בעלת דופן כפולה, בהתאם לרגישות ההידרולוגית של האזור בו ממוקמת התחנה.</p> <p>ב.שפכים וניקוז:</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

איכות הסביבה	6.9
<p>1)שפכים סניטריים ושפכי מפריד הדלקים יפנו למערכת ביוב מוסדרת הכוללת פתרון קצה.</p> <p>2)נגר עילי ותשטיפים אחרים שינוקזו משטחי תחנת התדלוק יפנו למתקן קדם טיפול להפרדת דלקים ושמיים טרם חיבורם למערכת הביוב.</p> <p>3)אזור משאבות התדלוק יקורה בגגונים לצורך צמצום נגר עילי מזוהם. ג.ניטור ובקרה :</p> <p>1)אמצעי ניטור לאיתור דליפות דלקים ותשטיפים לקרקע ממכלי הדלק וממשטחי התדלוק, יותקנו בהתאם להנחיות המשרד/היחידה לאיכה"ס.</p> <p>2)בדיקות אטימות דלקים יעשו בהתאם להנחיות המפורטות בתקנות המים (מניעת זיהום) (תחנת שלק) התשנ"ז 1977 ובתאום עם המשרד/היחידה לאיכה"ס. ד.פסולת :</p> <p>1)בוצת דלק, תוצר מפריד הדלקים, תישלח למפעל מיחזור או תפונה לאתר ארצי לסילוק פסולת רעילה.</p> <p>2)פסולת ביתית (אשפת המסעדה) תיאסף במיכל אצירה שיוצב בשטח התחנה ותפונה לאתר מאושר. ה. איכות אויר :</p> <p>1)יותקנו האמצעים הדרושים למניעת זיהום אוויר כולל מערכת השבת אדי דלק בעת מילוי המכליות (1 STAGE) .</p> <p>2)בבחניונים תת קרקעיים יש לפעול עפ"י דרישות המשרד לאיכות הסביבה.</p>	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.10
<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה, שגובהו הכולל הוא 60 מ' ויותר מעל פני השטח, הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים, שגובהם הכולל בזמן הבניה הוא 60 מ' ויותר מעל פני השטח, הינו אישור רשות התעופה האזרחית</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.11
<p>1.תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה :</p> <p>א.עמידת בהוראות המפורטות בסעיפים 6.1 - עיצוב אדריכלי ו- 6.2 - בינוי ופיתוח.</p> <p>ב.הגשת נספח עקרונות התארגנות באתר ובטיחות לזמן עבודות הבניה.</p> <p>ג.הצגת אישור מן המשרד להגנת הסביבה בהתייחס לפוטנציאל זיהום קרקע ו/או גזי.</p> <p>2.תנאים להיתר בניה :</p> <p>א.הגשת נספח תשתיות ובכללו ניקוז, ביוב, תיעול, כבישים ופיתוח סביבתי.</p> <p>ב.אישור משרד הבריאות למסחר, לתכנית אספקת מים ולתכנית מערכת ביוב ותיעול.</p> <p>ג.אישורי מח' תכנון בר-קיימא לחווה"ד והתיאומים בנושאים הבאים :</p> <p>קרינה, אנרגיה, אוורור, אקוסטיקה ומנדפים.</p> <p>ד.הצגת פיר ארובה פנימי לפתחי פליטת המנדפים בתוך המבנה לצורך הקמת בתי אוכל בקומת הקרקע, ככל שיידרש.</p> <p>ה.אישור תכנית התארגנות ובטיחות באתר לתקופת עבודות הבניה.</p> <p>3.תנאים להיתר אכלוס :</p> <p>א.רישום זיקות הנאה למעבר הציבור בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>ב.ביצוע או הבטחת ביצוע התשתיות הדרושות לשם אכלוס המבנה נשוא ההיתר.</p>	



6.12	הנחיות מיוחדות
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	יותר מימוש התכנית בשלבים.	

7.2 מימוש התכנית

היתר בניה ראשון תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26