

22-2-04  
מוקדמת מס' 4

עמוד מס' 1 מתוך 10 עמודים  
מסמך א'

**מאשרת**

**מחוז תל-אביב**

**מרחב תכנון מקומי – הרצליה**

**תכנית מתאר מקומית ומפורטת מס' הר' / 1903**

**שנוי לתכנית מתאר הר' / 253 א', הר' / 1645 א', הר' / 1660 א'**

**תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים**

1. מחוז תל-אביב
2. מרחב תכנון מקומי הרצליה
3. שם התכנית  
תכנית מתאר מקומית ומפורטת מס' הר' / 1903. שינוי לתכנית מתאר מס' הר' / 253 א', 1660 א', 1645 א', תכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים.
4. מסמכי התכנית  
מסמך א' – 10 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").  
מסמך ב' – גליון אחד של תשריט בק.מ. 1:1250 (להלן: "התשריט").  
מסמך ג' – נספח תנועה וחניה.  
מסמך ד' – לוח הקצאות וטבלת איזון בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.  
מסמך ה' – תכנית בינוי.  
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
5. תחולת התכנית  
תכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה (להלן "התשריט").  
גוש 6421: חלקות: 3, 4, 5, 20, 27  
חלקי חלקות: 6, 7, 9, 19, 26  
גוש 6422: חלקי חלקות: 45, 49, 53, 57, 58, 88, 91  
גוש 6425: חלקות: 11, 24  
חלקי חלקות: 9, 10, 12, 13, 25, 26, 31
6. גבולות התכנית  
מערב – כביש ארצי מס' 2  
מזרח – כביש נתיבי איילון  
צפון – משטרת התנועה הרצליה  
דרום – כביש מחלף הסירה
7. שטח התכנית 78,794 דונם
8. יזמי התכנית אזורים בנין (1965) בע"מ
9. מגיש התכנית אזורים בנין (1965) בע"מ
10. בעלי הקרקע אזורים בנין (1965) בע"מ – רשות הפיתוח ואחרים
11. עורכי התכנית עמיקס ודעי - אדריכל  
י. גולדנברג, מ. בוכמן, ש. דוראל - אדריכלים

**12. מטרת התכנית**

- א. הקמת שכונת מגורים, משרדים ומסחר.
- ב. שינוי ייעוד מאזור לתכנון בעתיד, שטח ציבורי פתוח, שטח שמירה על הנוף, שטח לבניני ציבור ודרך, ליעודים שלהלן:
- (1) אזור מגורים מיוחד.
  - (2) אזור משרדים ומסחר – הכולל 20,000 מ"ר שטחים עיקריים למשרדים ו- 3,000 מ"ר שטחים עיקריים למסחר. בבנינים בני 9 קומות מעל קומה מסחרית.
  - (3) שטח פרטי פתוח.
  - (4) שטח לאזור ספורט.
  - (5) שטח לבניני ציבור.
  - (6) שטח ציבורי פתוח
  - (7) דרכים.
- ג. קביעת הוראות בניה וזכויות בניה.
- ד. שינוי קו בניה מציר הדרך של כביש מס' 2 ל- 70 מ' למבני המגורים ו- 50 מ' למרתפי החניה.
- ה. איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

**13. תכליות, זכויות בניה והוראות בניה**

- א. **אזור מגורים מיוחד** – מסומן בתשריט בצבע כתום תחום כתוף כהה.
- (1) **תכליות מותרות** – מגורים בכל קומות הבנין מעל מפלס הכניסה לבנין שישמש לשטחי שרות. בקומות המרתף יותרו השימושים המותרים בשטחי שירות. דהיינו, בטחון ובטיחות, מערכות טכניות ומתקני שירות, אחסנה לדיירי הבית בלבד, שלא תעלה על 6 מ"ר ליח"ד, חניה, מעברים וכו'.
  - (2) זכויות הבניה יהיו סה"כ 360 יח"ד וזאת עפ"י מגבלות הגובה הקיימות (לפי המפורט בסעיף 15 להלן – 70 מ' מעל פני הים) ויבנו בשלבים כדלקמן:
    - א) **שלב א'** – במגרשים 2167, 2168, 2169 – 12 קומות מגורים עד 6 יח"ד בקומה בכל מגרש. סה"כ 216 יח"ד.
    - ב) **שלב ב'** – במגרשים 2170, 2166 – 12 קומות מגורים, עד 6 יח"ד בקומה סה"כ 144.
  - (3) במידה ולאחר בנית שלב הבניה הראשון כפי שהוגדר לעיל, תוסר מגבלת הגובה ותאפשר תוספת יח"ד עד לסך כולל של 536 יח"ד, כך שבשלב ב' תותר במגרשים 2170, 2166 – בניה של 20 קומות מגורים עד 8 יח"ד בקומה בכל מגרש.
  - (4) במידה ולפני הוצאת היתר הבניה הראשון תוסר מגבלת הגובה ותוספו זכויות בניה עד לסה"כ 600 יח"ד בחמישה בנינים בני 20 קומות מגורים עד 6 יח"ד בכל קומה.
  - (5) במידה והיתר הבניה יוצא לפני שתוסר מגבלת הגובה אז יחולו רק סעיפים (2) א) – (2) ב) לעיל. במקרה זה ניתן יהיה בתכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית להוסיף זכויות בניה של 6,400 מ"ר (בשטחים עיקריים) לתעסוקה במגרש 2174 במקום יח"ד שלא ניתנות למימוש.

**ב. איזור משרדים ומסחר**

מסומן בתשריט בצבע אפור.

(1) **תכליות מותרות** – בשטחים למטרות עיקריות של המבנים יותר שימוש למשרדים ובקומת קרקע למסחר. המסחר יהיה בעל אופי מקומי ולא יכלול תכליות שיהוו מטריד. הגודל המירבי של חנות לא יגדל מ-1,000 מ"ר שטח עיקרי. במרתפים יותרו השימושים המותרים כשטחי שירות, אחסנה לבעלי העסקים במגרשים בלבד, חניה, מעברים וכו'.

**ג. אזור מועדון ספורט:**

מסומן בתשריט בצבע ירוק תחום חום. תכליות מותרות בריכת שחיה מקורה, מועדון ספורט שרותים נלווים וחניון תת קרקעי.

**ד. שטח פרטי פתוח (ש.פ.פ.)**

מסומן בתשריט בצבע ירוק תחום ירוק כהה. תכליות מותרות: גינון, מתקני גן ומשחק, בריכות נוי, מזרקות, שבילים וחניון תת קרקעי במגבלות קווי הבניה של כביש מס' 2.

**ה. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)**

מסומן בתשריט בצבע ירוק. תכליות מותרות: שטחי גינון, מגרשי משחק, מתקני גן, בריכות נוי, מזרקות ושבילים.

**ו. שטח לבניני ציבור**

מסומן בתשריט שבצבע חום. תכליות מותרות: מבנים לצרכי חינוך, דת / תרבות ומוסדות קהילתיים ושטחי שרות הנלווים אליהם. בקומות המרתף יותרו השימושים המותרים כשטחי שרות, דהיינו בטחון ובטחון מערכות טכניות ומתקני שרות אחסנה לשימוש המבנה בלבד, חניה וכו'.

**ז. טבלות זכויות בניה**

ראה עמודים מס. 4, ו- 5.

1. טבלת זכריות בנייה

אזור מגורים קיימות - בהתאם לסעיף 13.א(2)

| גובה סדרבי מעל פני הים *** | מס' קומות סדרבי    | שטחי שירות במ"ד            |                     | שטחי עיקרי במ"ד            |                     | מס' יחיד | שטח המגווש | מס' המגווש | יחיד / יעוד               | האזור **                  |                           |
|----------------------------|--------------------|----------------------------|---------------------|----------------------------|---------------------|----------|------------|------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                            |                    | או % בנייה משטח המגווש נטו | תחתית הבנייה הקובעת | או % בנייה משטח המגווש נטו | תחתית הבנייה הקובעת |          |            |            |                           |                           |                           |
|                            | נ+12<br>3 קי' מתחת | תחנת הבנייה הקובעת         | תחנת הבנייה הקובעת  | תחנת הבנייה הקובעת         | תחנת הבנייה הקובעת  | 72       | 3.801      | 2166       | שלב ב'                    | מגורים**<br>מיוחד         |                           |
|                            |                    | חלוקה                      | אחסנה               | הקובעת                     | הקובעת              |          |            |            |                           |                           |                           |
|                            |                    | 8400                       | 432                 | 2700                       | 7200                |          |            |            |                           |                           |                           |
|                            | נ+12<br>3 קי' מתחת | 8400                       | 432                 | 2700                       | 7200                | 72       | 3.645      | 2167       | שלב א'                    | בהתאם<br>לסעיף<br>13.א(2) |                           |
|                            |                    | נ+12<br>3 קי' מתחת         | 8400                | 432                        | 2700                | 7200     | 72         | 3.645      | 2168                      |                           | שלב א'                    |
|                            |                    | נ+12<br>3 קי' מתחת         | 8400                | 432                        | 2700                | 7200     | 72         | 3.645      | 2169                      |                           | שלב א'                    |
|                            | נ+12<br>3 קי' מתחת | 8400                       | 432                 | 2700                       | 7200                | 72       | 3.587      | 2170       | שלב ב'                    | מגורים**<br>מיוחד         |                           |
|                            |                    | נ+20<br>3 קי' מתחת         | 8400                | 960                        | 4900                | 16000    | 160        | 3.801      | 2166                      |                           | שלב ב'                    |
|                            |                    | נ+12<br>3 קי' מתחת         | 8400                | 432                        | 2700                | 7200     | 72         | 3.645      | 2167                      |                           | שלב א'                    |
|                            | נ+12<br>3 קי' מתחת | 8400                       | 432                 | 2700                       | 7200                | 72       | 3.645      | 2168       | שלב א'                    | בהתאם<br>לסעיף<br>13.א(2) |                           |
|                            |                    | נ+12<br>3 קי' מתחת         | 8400                | 432                        | 2700                | 7200     | 72         | 3.645      | 2169                      |                           | שלב א'                    |
|                            |                    | נ+20<br>3 קי' מתחת         | 8400                | 960                        | 4900                | 16000    | 160        | 3.587      | 2170                      |                           | שלב ב'                    |
|                            | נ+116              | 8400                       | 720                 | 4160                       | 12000               | 120      | 3.801      | 2166       | מגורים                    | מיוחד                     |                           |
|                            |                    | נ+20<br>3 קי' מתחת         | 8400                | 720                        | 4160                | 12000    | 120        | 3.645      | 2167                      |                           | מגורים                    |
|                            |                    | נ+20<br>3 קי' מתחת         | 8400                | 720                        | 4160                | 12000    | 120        | 3.645      | 2168                      |                           | מגורים                    |
|                            | נ+110              | 8400                       | 720                 | 4160                       | 12000               | 120      | 3.645      | 2169       | בהתאם<br>לסעיף<br>13.א(2) |                           |                           |
|                            |                    | נ+20<br>3 קי' מתחת         | 8400                | 720                        | 4160                | 12000    | 120        | 3.645      | 2169                      |                           | בהתאם<br>לסעיף<br>13.א(2) |
|                            |                    | נ+20<br>3 קי' מתחת         | 8400                | 720                        | 4160                | 12000    | 120        | 3.587      | 2170                      |                           | בהתאם<br>לסעיף<br>13.א(2) |

מאושר

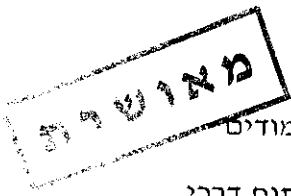
\* תכנית ה/1635 (עלילה לגנות) אינה חלה בתחום תכנית זו.  
 \*\* בכפוף לסעיף 13.א(2) - תחום המרה של 6400 מ"ד (שטחים עיקריים) ממגורים לטורדים - זאת, באמצעות תכנית בסמכות ועדה מקומית.  
 \*\*\* המבטלות המפורטות בעמודה זו הן לעניין בטיחות טיטה כפי שהוגדר בסעיף 14(ו) בנוסף יחולו מנגלות גובה כפי שפורטו בסעיף 15.

המסך שלקת זכריות בנייה  
יחד האזוריים / יעודים

| גובה מרבי מעל פני הים | מס' קומות מרבי | שטחי שורות במ"ר<br>או % בניה משטח המגרש נטו |      | שטחי עיקודי במ"ר<br>או % בניה משטח המגרש נטו |                     | מס' יחיד | שטח המגרש | מס' המגרש | האזור / יעד     |                   |
|-----------------------|----------------|---|------|--|---------------------|----------|-----------|-----------|-----------------|-------------------|
|                       |                | מותרת הכניסה הקובעת                         | תניה | מקל הכניסה הקובעת                            | מותרת הכניסה הקובעת |          |           |           |                 | מקל הכניסה הקובעת |
|                       | 2              | 3 קו' מרתף                                  | 300% | -  | 200                 | -        | 5.247     | 2171      | מועדון ספורט    |                   |
|                       |                | 3 קו' מרתף                                  | -    | -  | -                   | -        | 6.872     | 2172      |                 | פרטי פתוח         |
|                       |                | 3 קו' מרתף                                  | 300% | -  | -                   | -        | 2.449     | 2173      |                 |                   |
|                       |                | 4 קו' מרתף                                  | -    | -  | -                   | -        | -         | 1.038     |                 | 2174A             |
| + 65                  | ק' + 9         | -   | 750  | 750  | 6000                | -        | 6.403     | 2174      | משקדים ומסות    |                   |
|                       |                | 23000                                       | -    | -  | -                   | -        | -         | -         |                 |                   |
|                       | 3              | 2 קו' מרתף                                  | 200% | -  | 20%                 | -        | 1.975     | 2175      | בניני ציבור     |                   |
|                       |                | 4 קו' מרתף                                  | -    | -  | -                   | -        | 1.205     | 2176      |                 |                   |
|                       |                |   |      |  |                     |          | 10.811    | 2177      | שטח ציבורי פתוח |                   |
|                       |                |   |      |  |                     |          | 1.499     | 2178      |                 |                   |
|                       |                |   |      |  |                     |          | 0.280     | 2179      |                 |                   |
|                       |                |   |      |  |                     |          | 13.578    | 2180      |                 |                   |
|                       |                |   |      |  |                     |          | 0.132     | 2181      |                 |                   |
|                       |                |   |      |  |                     |          | 8.659     | 2182      | דרך מוצעת       |                   |
|                       |                |   |      |  |                     |          | 0.323     | 2183      |                 |                   |

מאושרת

- א. **קווי בניין** – קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.
- ב. **תכנית בינוי** – קווי המתאר התוחמים את המבנים בתוכנית הבינוי מבטאים את מגמות התכנון בלבד. סטיה מקווים אלה לא תהווה סטיה מהתוכנית בכפוף ליתר הוראות התוכנית.
- טרם הוצאת היתר בניה יוגשו לוועדה המקומית תוכנית בינוי ופיתוח ונספח עיצוב ארכיטקטוני שיכללו פרוט המבנים, צורתם וגובהם, מפלסי הפיתוח, חומרי גמר, פרטי גינון ופתרונות הניקוז והביוב. היתרי הבניה יוצאו לאחר אישור תוכניות אלה ע"י הועדה המקומית.
- ג. **נספח תחבורה**
- (1) נספח התחבורה כולל תשריט המציג את הכניסות והיציאות המוצעות לחניונים בתחום התכנית וכן תכניות נוספות לגבי הדרכים ההקפיות שמחוץ לתכנית, כמפורט בסעיף (5).
- (2) בשלבי ביניים של ביצוע התכנית, הועדה המקומית תהא רשאית לאשר פתרונות זמניים, שאינם מפורטים בנספח התחבורה בכפוף לאישור משרד התחבורה.
- (3) בכל שלב יוקצו מקומות החניה על פי תקני החניה המפורטים בסעיף ג. להלן.
- (4) ביצוע התכנית יותנה במימוש דרישות התחבורה המתייחסות לדרכים הקפיות שמחוץ לתחום התכנית, כמסומן בנספח התחבורה ובהתאם לשלבי הבניה כמפורט להלן.
- (5) שלבי ביצוע
- (א) לא יוצא היתר בניה למגורים ולמסחר אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכניות הבאות:
- תכניות סלילת "נתיבי איילון" בקטע מגלילות עד שבעת הכוכבים.
  - תכניות שינויים ברמזור בצומת ז'בוטינסקי – שבעת הכוכבים.
- (ב) לא יאוכלסו המגורים והמסחר אלא לאחר ביצוע בפועל של כל התכניות המפורטות בסעיף א' לעיל, כולל פתיחה לתנועה (בשני הכוונים) של כביש "נתיבי איילון" בקטע גלילות – שבעת הכוכבים.
- (ג) לא יוצאו היתרי בניה למשרדים אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכניות הבאות:
- תכניות של סלילת קטע נוסף בכביש "נתיבי איילון" צפונה משד' שבעת הכוכבים עד רחוב הבריגדה היהודית.
  - ותכניות של המעברים (דו מפלסיים) להולכי רגל מהפרוייקט לנוחנות הרכבת הרצליוו (במיקומו ווקייט + והמותוכנן), בתיאום עם רכבת ישראל.
- (ד) לא יאוכלסו המשרדים אלא לאחר ביצוע בפועל של כל התכניות המפורטות בסעיף ג' לעיל, כולל פתיחה לתנועה (בשני הכוונים) של המשך "נתיבי איילון" צפונה עד רח' הבריגדה היהודית.
- (6) השלמת התכנון של עבודות הפיתוח הנוספות המפורטות לעיל לכל שלב יהווה תנאי למתן היתר בניה.
- אישור התכניות כדין לעבודות הפיתוח הנוספות וביצוען יעשה בו זמנית עם ביצוע הבניה באתר.



עמוד מס. 7 מתוך 10 עמודים

(7) היתר בניה במסגרת כל שלב יותנה באותן דרישות תחבורה לפיתוח דרכי גישה, פיתוח נוסף וחניית, מתוך המפורט לעיל. ביצוע העבודות יעשה בו זמנית עם ביצוע הבניה באתר.

שינויים בהיקף הפיתוח מהמפורט לעיל, וכן החלפת סדר שלבי הבניה, לא יהיו שינוי לתכנית זו, בתנאי שיאושרו קודם להוצאת היתר בניה לכל שלב בהתאמה על ידי עיריית הרצליה ומשרד התחבורה.

#### ד. חניה

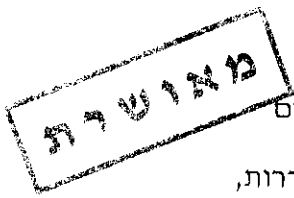
- (1) החניה תהיה תת קרקעית למעט החניה לאורחים.
- (2) תקן החניה לאזור המגורים יהיה 2 מקומות ליחידת דיור.
- (3) לשאר היעודים תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

#### ה. תנאים להיתרי הבניה:

- (1) **בטיחות הטיסה**  
על תחום התכנית חלות הגבלות בניה הנובעות מקיומם של ש"ת דב הזו וש"ת הרצליה.  
הגובה המירבי המותר לבניה יהיה בהתאם למצויין בטבלת "זכויות בניה".  
גובה זה גם קובע לתרנים ועגורנים באתר.  
לא ינתן היתר בניה למבנים בתכנית אלא באישור מינהל התעופה האזרחית.  
הקמת עגורנים טעונה אישור מיוחד של מנהל התעופה.
- (2) **תשתיות ושטחים ציבוריים** – לא ינתנו היתרי בניה לפני הבטחת ביצוע עבודות התשתית (ביוב, תיעול, ניקוז, דרכים וצמתים וכו') כולל שטחים ציבוריים ושבילים פתוחים בהתאם לאישור מהנדס הועדה המקומית וטרם השלמת התכנון של עבודות הפיתוח המפורטות בנספח התחבורה (סעיף ב' לעיל).  
כל מערכות התשתית יהיו תת קרקעיות.  
תחנות ההשנאה ומתקנים טכניים ישולבו בתוך המבנים ולא תותר הקמתם בשטחים הציבוריים הפתוחים או בשטחים הפרטיים הפתוחים.
- (3) **אחזקת הפרוייקט** – לא ינתן היתר בניה אלא לאתר שיוסדר נושא אחזקת השטחים המשותפים להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.
- (4) תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח ביצוע אקוסטי (סעיף 16 א' (2) להלן).
- (5) תנאי למתן היתר לקומות המגורים יהיה הפסקת הפעילות של מחסן חומרי הדברה בשטח המועצה לשווק כותנה מדרום לתכנית (סעיף 16 ג' (8) להלן).

ו. **רישום זיקות הנאה** – בשטח התחום בקו אדום דק במגרשי המגורים תרשם זיקת הנאה הדדית למעבר בתחום דרכי הגישה לחניה.  
בשטח המרתפים תרשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב.  
בשטח הפרטי הפתוח תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור.

ז. **הוראות לגבי מרתפים** – תותר הקמת קומות מרתף עד גבולות המגרש ו/או עד קו הבנין של כביש מס' 2 בתנאי שתחום גג המרתף שמעליו אין בנין, יגונן. גובה שכבת האדמה מעל המרתף יהיה 1 מ' לפחות. בגינון ישולבו עצים בוגרים.



עמוד מס. 8 מתוך 10 עמודים

ח. ינתן פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולרית, מזוג אוויר, פרגולות, גדרות, חומרי גמר, מתקני סילוק אשפה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ט. **תנאי לאיכלוס** – לא יותר איכלוס המבנים טרם ביצוע בפועל של מערכות הביוב והניקוז, סיום פיתוח כל השטחים הציבוריים הפתוחים והשטחים הפרטיים הפתוחים.

י. **רישום שטחים ציבוריים** – כל שטחי הדרכים, השטחים הציבוריים הפתוחים והשטחים לבניני ציבור בתוכנית יופקעו ו/או ירשמו בצורה אחרת בלשכת רישום המקרקעין על שם עיריית הרצליה וימסרו לה ללא תמורה כשהם פנויים מכל שימוש מבנה או חפץ.

יא. **היטל השבחה**  
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

יב. **יחס לתוכנית ראשית**  
על תוכנית זו תחולנה תקנות תוכנית מתאר מס. הר / 253 א' על כל תיקוניה. במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות התוכנית הראשית תכרענה הוראות תוכנית זו.

יג. **זמן ביצוע**  
התוכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה.

15. **סעיף "הסדרת פעילות בטחונית" בתכנית הר / 1903**

א. בכפוף לאמור בס"ק (ה) להלן הגובה המירבי לבניה על פי תכנית זו הוא 108 מ' – 116 מ' מעל פני הים. ואולם, לא יינתן היתר לבניה לגובה העולה על 70 מ' מעפה"י (כולל חדרים טכניים, תרנים, וכל ציוד אחר ו/או מתקן שיוצב על גג המבנים). אלא אם התקבל אישור בכתב מאת ראש אגף אמרכלות משק ונכסים במשרד הבטחון.

ב. על מנת למנוע את ההפרעה לפעילות הבטחונית, שתיגרם עקב בניה לגובה העולה על 70 מ' מעפה"י, כאמור בסעיף קטן (א), יש לבצע פעולות שונות ו/או לנקוט אמצעים שונים ובכלל זה: פעולות בנייה, הקמתם מחדש ו/או העתקתם של מתקנים בתוך מתקנים בטחוניים ו/או הרחבתם של מתקנים בטחוניים, והכל כפי שייקבע ע"י מערכת הבטחון.

ג. ביצוע הפעולות המפורטות בסעיף קטן (ב) כרוך בעלויות ו/או בהוצאות כלכליות. אם מבקש ההיתר יבקש לקבל היתר למימוש זכויות בניה מעבר לגובה של 70 מ' מעפה"י, כאמור בסעיף קטן (א), ישא מבקש ההיתר בחלק יחסי מכל הזכויות בהסדרה קניינית של פתרון הקבע, ולרבות הוצאות הביניים שייגרמו מרגע יצירת הפרעה לפעילות הבטחונית ועד ליישום מלא של פתרון הקבע לשביעות רצון מערכת הבטחון, ומכל עלות ו/או הוצאה אחרת ו/או הגדלת עלות ו/או הוצאה אחרת שייגרמו למערכת הבטחון ו/או למדינה בגין ביצוע כל הפעולות הדרושות לשם מניעת ההפרעה לפעילות הבטחונית.

ד. אישור ראש אגף אמרכלות משק ונכסים במשרד הבטחון, כאמור בסעיף קטן (א) לא יינתן אלא לאחר שייערכו הסכמים בכתב, בין מבקש ההיתר ובין מספר גורמים נוספים, שזהותם תיקבע ע"פ העניין, לבין מערכת הבטחון, אשר יבטיחו את המשך הפעילות הבטחונית התקינה ואת רציפותה, וכן יבטיחו כיסוי מלא של העלויות וההוצאות הכרוכות במניעת ההפרעה לפעילות הבטחונית.

ה. למען הסר ספק, הקניית כל הזכויות על פי תכנית זו, אשר לא ניתן לממשן על פי התכנית, אלא בדרך של בניה לגובה העולה על 70 מ' מעפה"י, כאמור בסעיף קטן (א), מותנית במניעת הפרעה לפעילות הבטחונית, כאמור בסעיף זה לעיל.



**א. מניעת רעש**

- (1) בניני המגורים יבנו עם טיפול אקוסטי לדירות המגורים שיבטיח מפלסי רעש בתוך הדירה של 40 DB (A) בלילה ו- 50 DB (A) ביום עם חלונות סגורים.
- (2) תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח ביצוע אקוסטי אשר יגדיר את הפתרונות לצורך מניעת מפגעי רעש למגורים ממקורות בתוך התוכנית. נספח הביצוע יהווה חלק מהיתר הבניה.
- (3) לאורך השצ"פ והשפ"פ בגבולות הדרומי, המערבי והמזרחי יוקמו סוללות עפר מגוננות בגובה 3 – 2 מ' מעל מפלס הקרקע, לצורך הבטחת תנאים אקוסטיים נאותים בשטח זה.
- (4) לאחר הקמת הפרוייקט יש לבצע מדידות מפלסי הרעש בדירות בקומות השונות בתאום עם המשרד לאיה"ס. במידה ומפלסי הרעש יעלו על מפלס של 40 DB (A) בלילה ו- 50 DB (A) ביום יש לנקוט באמצעים נוספים להפחתת מפלסי הרעש.
- (5) לצורך עבודות פינוי הפסולת והקמת הפרוייקט יעשה שימוש בציוד העומד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בניה 1979) ובשעות העבודה המותרות בתקנות.

**ב. איכות אוויר**

- (1) תכנון מערכת האיוורור בחניונים ומיקום פתחי האיוורור יהיה בהתאם להנחיות המשרד לאיה"ס.

**ג. פינוי הפסולת**

- (1) הפסולת באתר תפונה לאתרי סילוק פסולת מאושרים, המשרד לאיה"ס רשאי לאשר בתנאים מסויימים השארתה של חלק מהפסולת.
- (2) שלב עבודות העפר ופינוי הפסולת יתבצע בליווי מומחה לסילוק פסולת מוצקה והובלתה שיהיה מקובל על המשרד לאיה"ס ויהיה אחראי בתאום עם המשרד למתן פתרונות לבעיות השונות שתיווצרנה במהלך העבודה. בתום שלשב זה יוחלט במשרד לאיה"ס לגבי הצורך בבדיקות נוספות.
- (3) אישור המשרד לאיה"ס לסיום שלב עבודות העפר, שיקום (במידת הצורך) ופינוי הפסולת יהיה תנאי למתן היתר בניה.
- (4) במהלך החפירה, בסיום כל יום עבודה יכוסה שטח הפסולת הגלויה באדמה ע"מ למנוע מטרדים סביבתיים.
- (5) פינוי אתר הפסולת יעשה בפיקוח היחידה לאיכות הסביבה בעיריית הרצליה והמשרד לאיכות הסביבה.
- (6) אישור היחידה הסביבתית לאופן פינוי הפסולת יהווה תנאי להיתר בניה.
- (7) כל אישור כאמור בסעיף 16 ג. (1) טעון הסכמה ואישור של היחידה הסביבתית בעיריית הרצליה.

