

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 504-0555326

הר/ 2416 - החושלים פינת אריה שנקר

תל-אביב

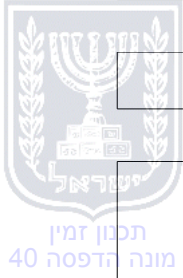
מחוז

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

תכנית זו מקודמת בהתאם למדיניות הוועדה המקומית ולמגמות הפיתוח באזור התעסוקה הרצליה פיתוח, ומציעה העצמת זכויות ועירוב שימושים. התכנית מגדילה את זכויות הבניה באתר ע"י הוספת מבנה נוסף במגרש, באופן שתהיה בנייה מלוות רחוב, המגדירה היטב את צירי ההליכה והחזיתות המסחריות במתחם. התכנית כוללת הפרשות מבונות לצרכי ציבור, כמו גם הוראות לתוספת אפשרית למגורים מיוחדים ביחידות קטנות של עד 50 מ"ר ברוטו. בדומה למצב המאושר, הוגדרו שטחים נרחבים לזיקת הנאה לציבור ע"מ לאפשר את צירי ההליכה המתוכננים במסגרת המדיניות לאזור, וע"מ לאפשר אינטנסיביות הליכה ושימושים במתחם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הר/ 2416 - החושלים פינת אריה שנקר

מספר התכנית 504-0555326

1.2 שטח התכנית 11.986 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הרצליה
קואורדינאטה X	182011
קואורדינאטה Y	673991

### 1.5.2 תיאור מקום

דרום אזור התעשייה של הרצליה, ממזרח רחוב אריה שנקר, מדרום רחוב החושלים, מצפון וממערב מגרשים קיימים לתעסוקה.

### 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
		החושלים	הרצליה
	16	שנקר אריה	הרצליה

אזור התעשייה, הרצליה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6592	מוסדר	חלק	72	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
72/2, 72/1	הר/1900

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הר/297	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/297 ממשיכות לחול.	0		09/12/1954
הר/353	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/353 ממשיכות לחול.	0		19/01/1961
הר/1900	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית הר/1900 ממשיכות לחול.	5222	4022	04/09/2003
הר/1900/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/1900/1 ממשיכות לחול.	5833	4000	21/07/2008
הר/2000/סג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/2000/סג. הוראות תכנית הר/2000/סג תחולנה על תכנית זו.	6499	971	19/11/2012



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			צביקה גבאי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		צביקה גבאי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	שם המסמך: מסמך סביבתי. תאור: בדיקת מיקרו אקלים, הצללה ורוחות.	14: 40 23/10/2017	רונית טורק	03/10/2017	52		מנחה	איכות הסביבה
לא		09: 56 20/01/2020	צביקה גבאי	02/01/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	שם המסמך: נספח נופי.	14: 40 30/06/2019	רועי קופר	23/06/2019	1	1: 500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	שם המסמך: חוו"ד מומחה-סקר מצב עצים בוגרים.	10: 23 10/10/2017	צבי פרליס	14/09/2017	11	1: 1	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	שם המסמך: נספח שמירה על עצים בוגרים. תיאור: מיקום וסיווג העצים לשימור הנו מחייב, למעט הוראת גמישות בתקנון התכנית.	08: 22 29/10/2017	צבי פרליס	14/09/2017	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	שם המסמך: נספח תנועה. תאור המסמך: עקרונות תנועה וחניה.	11: 16 12/06/2019	גור פוכס	12/06/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		15: 46 02/07/2019	צביקה גבאי	25/07/2017	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			מגדל חברה לביטוח בע"מ	פתח תקוה	אפעל	4	076-8865324		eladalo@migd dal.co.il
	פרטי			סיריוס חברה להשקעות ולניהול בע"מ	הרצליה	שנקר אריה (1)	16	09-9725000		idita@super -pharm.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : אצל סופר פארם ישראל בע"מ.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מגדל חברה לביטוח בע"מ	פתח תקוה	אפעל	4	076-8865324		eladalo@migd dal.co.i l
פרטי			סיריוס חברה להשקעות ולניהול בע"מ	הרצליה	שנקר אריה (1)	16	09-9725000		idita@super -pharm.co.il

(1) כתובת : אצל סופר פארם ישראל בע"מ.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	צביקה גבאי	17219	קו-מתאר בע"מ	תל אביב- יפו	שד' דוד המלך	1	03-5252130	03-6203438	km@kavmita ar.co.il
	יועץ סביבתי	רונית טורק			בנימינה- גבעת עדה	הדגן גבעת עדה	3	077-5288085		turkronit@g mail.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	גור פוכס	103059	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il
M.A., B.SC	אגרונום	צבי פרליס		אומדה- שמאות מקרקעין וחקלאות	רחובות	אחד העם	7	08-9461516		zvi.perlis@g mail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	רועי קופר	3639663		תל אביב- יפו	שד' דוד המלך	1	03-5252130		roycooper@g mail.com
מודד	מודד	איל רבינוביץ	984	קו-מדידה בע"מ	הרצליה	משכית	15	052-8604566		eyal@kav- medida.co.il



משרד תכנון ופינוי  
מונה הדפסה 40



משרד תכנון ופינוי  
מונה הדפסה 40



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
גג ירוק בפיתוח אינטנסיבי	גג שימושי מכוסה בחלקו או כולו בצמחים או בגידולים שונים המיועד בין היתר לרווחת הציבור. ניתן שימוקם כגג ביניים, גג עליון, או מעל חניון.
גג ירוק בפיתוח אקסטנסיבי	גג לא שימושי מכוסה בחלקו או כולו בצמחים או מערכות גן שטחיות ומשמש בעיקרו למטרות אקולוגיות וניהול נגר עילי, ומשלב עליו את המערכות הטכניות.
יחידות דיור קטנות במיוחד	יחידות דיור שגודלן אינו עולה על 50 מ"ר ברוטו.

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 המגרש ע"י העצמת זכויות ושינוי תמהיל השימושים, תוך שמירה על צירי ההליכה במתחם.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי מערך ייעודי הקרקע מתעסוקה, שצ"פ, שפ"פ ודרך לדיור מיוחד תעסוקה ותיירות, ודרך.
2. תוספת זכויות בניה לעיבוי הבינוי במגרש והקמת מבנה חדש.
3. תוספת שימושים למבנים ומוסדות ציבור ומגורים.
4. קביעת הוראות בינוי: תוספת מבנה, מספר הקומות וגובה מקסימאלי.
5. שינוי קווי בניין לדרכים.
6. קביעת הוראות לעניין זיקת הנאה לציבור.
7. קביעת הוראות לחזיתות מסחריות ויחס לרחוב.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201
דרך מוצעת	301
דיור מיוחד תעסוקה ותיירות	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דיור מיוחד תעסוקה ותיירות	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	201
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד תעסוקה ותיירות	101

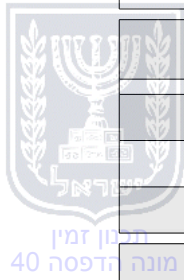
**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	924.69	7.72
שטח פרטי פתוח	3,000	25.04
שצ"פ	111.32	0.93
תעסוקה	7,947	66.32
<b>סה"כ</b>	<b>11,983.01</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד תעסוקה ותיירות	10,935.29	91.23
דרך מאושרת	924.45	7.71
דרך מוצעת	127.02	1.06
<b>סה"כ</b>	<b>11,986.76</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיוור מיוחד תעסוקה ותיירות
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. תעסוקה לסוגיה ומשרדים, לרבות משרדי גופים ציבוריים, מכללות ומכוני לימוד, מרפאות ויבתי רופאים וכיוב' שימושים שעיקרם נעשה בחללי עבודה בדומה למשרד.</p> <p>2. מסחר</p> <p>3. מגורים</p> <p>4. מלונאות</p> <p>5. שימושים ציבוריים: חינוך, דת, קהילה או רווחה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. מספר מבנים: במגרש קיימים כיום 2 מבנים. תותר הקמת מבנה נוסף למימוש הזכויות המוצעות.</p> <p>2. גובה וקומות: א. גובה המבנים הקיימים ישאר 6 ו-8 קומות ע"פ הקיים. ב. גובה הבינוי המקסימלי יקבע על 93.6 מ' מעל פני הים בהתאם לעמדת משרד הביטחון, ועד 21 קומות. ג. תכסית קומת הקרקע המקסימלית לא תעלה על 1,400 מ"ר בגובה של שתי קומות.</p> <p>3. שטחים נלווים נוספים: גגונים ומצללות בשטחים הציבוריים ובשטחי הפיתוח, לרבות שטחים הנדרשים לטובת פתרונות מיגון מרוח, יהיו בנוסף למניין השטחים מתוקף תכנית זו.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הוראות כלליות לשימושים ולבינוי:</p> <p>1. גרעינים: ככל הניתן, יופרדו גרעיני השימושים השונים.</p> <p>2. התכנון יאפשר גישה ושימוש כגג ירוק אסקטנסיבי ו/או אינטנסיבי במבנה. יותרו שימושי מסחר, חדרי כושר, וכיוב' שימושי פנאי, בילוי, גינון ו/או שימושים נלווים לשימושים במבנים.</p> <p>3. מלתחות ואחסון: תוספת הבניה תציע מלתחות לטובת רוכבי האופניים ויתר המשתמשים במבנה. כמות המלתחות תהיה ע"פ התקן המינימלי הבא: עבור 3500 מ"ר עיקרי ראשונים, יתוכנן 'מדור' של 3 תאי מלתחות לנשים, ו'מדור' של שלושה תאי מלתחות גברים. עבור כל 5000 מ"ר עיקרי נוספים, תתווסף מלתחה נוספת לכל מדור. מיקום המלתחות ייקבע לעת תכנון מפורט ובהתאמה לשימושים השונים במבנה.</p> <p>4. חזיתות מסחריות: קומת הקרקע תהיה פעילה וייקבעו בה חזיתות מסחריות. לא תותר הפניית 'חזיתות אטומות' במפלס הרחוב, למעט שטחים נדרשים מינימליים לטובת אזורי תפעול. יותרו אזורי ישיבה לשימוש המסחר, ככל הניתן בצמוד לחזיתות המסחריות, לרבות באזור זיקת ההנאה, ובלבד שישמר מעבר פנוי לציבור ברוחב 5 מ' לפחות.</p> <p>5. יותרו שימושים למסחר גם בקומות נוספות אחרות לרבות בגג, ככל שיתאימו לתמהיל השימושים המוצע לעת תכנון מפורט.</p>



<b>4.1</b>	<b>דיור מיוחד תעסוקה ותיירות</b>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. הוראות לעניין השימוש למגורים:</p> <p>המגורים יהיו 'מגורים ביחידות קטנות במיוחד', תינתן עדיפות למיקום המגורים בקומות העליונות, והם יפנו - ככל האפשר - הרחק מדרך ארצית מס' 2.</p> <p>ב. הוראות לעניין השימוש לתעסוקה:</p> <p>תותר האפשרות להמרת שטחי התעסוקה לשימוש מלונאי, בכפוף למפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>לא יותר שילוב של תעסוקה/ מגורים ו/או מלונאות באותה הקומה.</li> <li>לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות, כל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.</li> <li>ביחידות האירוח, לא יותקנו מונים יחידתיים למים ו/או חשמל ו/או גז.</li> <li>שטחים משותפים במלון, כגון: חדר אוכל, בריכה, מועדון, חנויות וגד', לא ישויכו ליחידת אירוח ספציפית.</li> </ol> <p>ג. הוראות לעניין שימושים ציבוריים:</p> <p>שטחים אלה יוגדרו בקומות התחתונות (מעל לקומה המסחרית).</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	בהתאם לחוק
4.2.2	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	בהתאם לחוק, לרבות שבילי אופניים, מדרכות, נטיעות, תאורה, ריהוט רחוב וכו'.
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<b>תשתיות</b>
	תשתיות יהיו מתחת לפני הקרקע.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
2100	(4) 0	4	4	(3) 0	21			(2) 582	(1) 100		18212	45530	10945	101	<סך הכל>	דיור מיוחד תעסוקה ותיירות
												30610		101	תעסוקה	דיור מיוחד תעסוקה ותיירות
												4380		101	מסחר	דיור מיוחד תעסוקה ותיירות
2100							175					8750		101	מגורים	דיור מיוחד תעסוקה ותיירות
											(5) 385	1790		101	מבנים ומוסדות ציבור	דיור מיוחד תעסוקה ותיירות

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) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: הערך המצויין הנו לקומה, כפול מספר הקומות הקיימות בעת אישור התכנית.

(2) אחוזי בניה כוללים עיליים.

(3) קו בניין לרחוב אריה שנקר.

(4) קו בניין לרחוב החושלים.

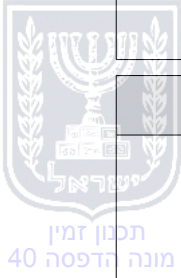
(5) תותר גמישות בין סך שטחי העיקר והשירות כל עוד נשמר סך השטחים הכולל 2175 מ"ר

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>1. אישור תכנית התארגנות באתר, בה ייקבעו הוראות לשמירה על תפקוד הסביבה הקיימת. תנתן התייחסות לחזיתות מסחר פעילות, גישה נוחה ובטוחה ללוביים ולשטחי הציבור, והוראות למיקום גישת רכבי עבודה. תכנית ההתארגנות תציין כל הסדר זמני נדרש לרבות מיקום מבנים יבילים/זמניים לטובת העבודות.</p> <p>2. אישור סך ומיקום השטחים המוקצים לטובת הציבור והבטחת רישומם ע"ש הרשות.</p> <p>3. א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית, אשר תתייחס לנושאי חוסן עירוני ובכללם הקטנת אי החום העירוני, גגות ירוקים, ייצור חשמל פאסיבי ממקורות מתחדשים, ניהול נגר ונטיעות עצים.</p> <p>ב. תכנית העיצוב תכיל נספח ניקוז הנדסי מפורט אשר יכלול פתרונות נדרשים במטרה להקטין את ספיקות השיא ולווסת את מי הנגר היוצאים מהמגרש, בהתאם לסעיף 6.13 (ב) להלן.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי יהיה רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לשימוש מלונאי בלבד, לחלק המלונאי של הפרויקט.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי יהיה תיאום עם משרד התיירות, להבטחת עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות, לעניין הפרדת השימושים, ולעמידה בהוראות תמא/ 12 /1.</p> <p>6. אישור רשות המים לקידוחי ההחדרה.</p> <p>7. הבטחת הקמת חברת ניהול.</p> <p>8. הבטחת מימוש השטחים הציבוריים לשביעות רצון מהנדס הועדה.</p>	
<b>6.2</b>	<b>זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</b>
<p>1. רוחב זיקת ההנאה בצמוד לרחוב החושלים - 6 מ'. רוחב זיקת ההנאה בצמוד לרחוב אריה שנקר - 6 מ'. רוחב זיקת ההנאה, בלב במתחם, בין המבנה המוצע לבין המבנים הקיימים במגרש - 10 מ', מיקומו הסופי יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>2. באזור המסומן בתשריט לזיקת הנאה, יתאפשר מעבר, גישה, ושימוש לכלל הציבור במפלס הרחוב. אזורים אלו ישמשו למעבר, גינון ופיתוח, ישיבה ומנוחה, ויהיו פתוחים לציבור ללא הגבלה כלשהי. תותר הוצאת שולחנות ואזורי ישיבה של שטחי המסחר במבנים. זיקת ההנאה סומנה גם בתחום מפלס הרחוב של המבנה המוצע כך שיהיה מעבר רציף כחלק מהרחוב, תחת המבנה ככל שתוכנן קומה מפולשת.</p> <p>3. בשטחי זיקת ההנאה תותר התקנת ריהוט רחוב ע"י העירייה, ובכפוף להסכמה ותאום העבודה והאחזקה עם בעלי הזכויות בקרקע.</p>	
<b>6.3</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>1. לעת תכנון מפורט יבחן נושא שדה זרימת רוח במפלס הרחוב ובמידת הצורך יתוכנן פתרון מיתון רוחות.</p> <p>2. לעת תכנון מפורט ייבחנו הנחיות לגזי קרקע, וככל הנדרש יוטמעו הנחיות תואמות.</p>	
<b>6.4</b>	<b>בניה ירוקה</b>
<p>הבנייה החדשה תהיה ע"פ התקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281.</p>	



<p><b>6.5 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>העצים המסומנים לשימור ישומרו ע"פ כל דין. יחד עם זאת, ככל שיידרש לעת תכנון מפורט וכתוצאה מהתארגנות באתר קיים, תותר עקירת עד 3 עצים מהעצים המסומנים לשימור, בתאום עם הרשות המוסמכת.</p>	
<p><b>6.6 חניה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>1. תקן החניה למגורים יהיה בין 0-0.5 ליח"ד.                  2. תקן החניה ליתר השימושים יהיה בהתאם לתקן התקף לאזור א' מוטה מתע"ן לפי התקנות, ויהיה תקן מקסימאלי.                  בכל מקרה, לא תתווספנה חניות מעבר לקיים ולמאושר.                  3. לא תתאפשר הצמדה של מקומות החניה מעבר ל 10%.                  4. תקן חניה לרכב דו-גלגלי ואופניים יהיה ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ויהיה תקן מינימאלי.</p>	
<p><b>6.7 עתיקות</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>1. כל עבודה בתחום המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.                  2. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.                  3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978, וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות.                  4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.                  5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p><b>6.8 הפקעות ו/או רישום</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>שטחי הציבור יופקעו וירשמו על שם העירייה.</p>	
<p><b>6.9 סטיה ניכרת</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>1. צרוף שטח מרפסת לשטח דירה, יהווה סטיה ניכרת לתכנית.                  2. תוספת יח"ד תהווה סטיה ניכרת לתכנית.                  3. דירות גדולות מ- 50 מ"ר ו/או איחוד דירות, יהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p>	
<p><b>6.10 תנאי להקמה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>מניעת מטרדים סביבתיים בזמן עבודות -                  א. תנאי לתחילת ביצוע עבודות - הגשת דו"ח סביבתי למניעת מפגעים בשלב הביצוע. הדו"ח יתייחס להיבטים של רעש, רעידות וזיהום אוויר, כתוצאה מהריסת ובניית מבנים בסמוך</p>	



<b>6.10</b>	<b>תנאי להקמה</b>
	<p>לשימושים רגישים.</p> <p>ב. לא תותר גריסת פסולת בנין באתר, אלא באישור היחידה לאיכות הסביבה.</p>

<b>6.11</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>1. שאיבת אוויר צח למשרדים, במבנה המוצע, תעשה מראש המבנה.</p> <p>2. תבוצע הפרדה בין חדרי האשפה של האזור המסחרי מאלו של המגורים.</p>

<b>6.12</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה, הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>3. א. נדרש סימון המבנים בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L810 - בקצוות המנוגדים של המבנה (אלכסוני או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 03-6062272.</p> <p>ב. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>ד. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי התקשרות למשלוח הודעות:</p> <p>1) בפקס למספר: 03-6065954 או במייל: <a href="mailto:air21@idf.gov.il">air21@idf.gov.il</a>.</p> <p>2) יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון: 03-6063866.</p>

<b>6.13</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>א. מי הגגות והמרפסות בכל שטח המגרש יחוברו לקידוח החדרה בהתאם להנחיות רשות המים.</p> <p>ב. נפח הנגר המנוהל בשטח התכנית יהיה שווה ערך לכל הפחות לנפח הנגר הסופתי אשר מקבל מענה בתכנית פנויה של 20% משטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים. תקופת החזרה למניעת הצפת מבנים וסיכון חיי אדם תהיה 1:100 שנים ומעלה.</p>

<b>6.14</b>	<b>תנאים למתן תעודת גמר</b>
	<p>חיבור בפועל של ניקוז הגגות בכל שטח המגרש לקידוחי ההחדרה.</p>

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------