

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0511584

הר/2408 - המנופים 3-5

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/02/2021

לאשר את התוכנית

26/04/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת, בשטח של כ-6 דונם, ממוקמת באזור התעשייה בהרצליה ברחוב המנופים. בתחום התכנית קיימים היום מבנים המשמשים למסחר בגובה שתי קומות וכן שטח המשמש כחניה עילית.

על השטח חלות כיום תכניות הר/1900 והר/1900.1.

מטרת התוכנית הינה פיתוח והתחדשות האזור בהתאם למדיניות העירונית, על ידי יצירת מרחב מעורב שימושים של תעסוקה, מגורים, מלונאות, שטחים ציבוריים וחזית מסחרית פעילה, תוך מיצוי יתרונות המיקום בקרבה לתחנת הרכבת הקלה ודגש על מרחב ציבורי איכותי.

תכנית הבינוי מאפשרת הקמת מבנה בן 16 קומות לשימושים השונים.

התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הר/2408 - המנופים 3-5

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

504-0511584

מספר התכנית

5.986 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכניתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי הרצליה

קואורדינאטה X 181988

קואורדינאטה Y 674228

1.5.2 תיאור מקום

תא שטח הפונה לרחוב המנופים.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הרצליה	המנופים	3	
הרצליה	המנופים	5	

שכונה אזור התעשייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6592	מוסדר	חלק	39, 41-42	

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 51תכנון זמין
מונה הדפסה 51תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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/ 1266	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1266 ממשיכות לחול.	2127		17/07/1975
הר/ 1900	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1900 ממשיכות לחול.	5222	4022	04/09/2003
הר/ 1900 / 1	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1900 / 1 ממשיכות לחול.	5833	4000	21/07/2008
הר/ 2213	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 2213 ממשיכות לחול.	6729	2792	07/01/2014
הר/ 253 / א	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 253 / א ממשיכות לחול.	852		08/06/1961
הר/ 672	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 672 ממשיכות לחול.	1642		09/07/1970
הר/ 297	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 297 ממשיכות לחול.	0		09/12/1954

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבנר ישר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אבנר ישר		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מנחה		101	14/06/2020	שמוליק ליפשיץ	15: 13 14/06/2020	נספח סביבתי	לא
דו"ח סביבה	מנחה		34	09/06/2020	שמוליק ליפשיץ	19: 54 09/06/2020	דו"ח מיקרו אקלים	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		6	04/10/2019	קונפורטי רביב	15: 07 04/12/2019	טבלת הקצאה	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	11/03/2021	אבנר ישר	14: 29 11/03/2021	נספח בינוי	לא
ניהול מי נגר	מחייב	1: 1	11	13/05/2020	אלעד לבנון	08: 47 08/06/2020	נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	10/06/2020	מאיה זוהר	16: 49 10/06/2020	נספח נופי	לא
סקר איכות קרקעות	מחייב	1: 1	48	10/06/2020	שמוליק ליפשיץ	10: 02 10/06/2020	סקר קרקע	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	01/03/2021	אבירם אגאי	18: 59 05/04/2021	נספח תנועה	לא
תשתיות	מחייב	1: 1	8	10/06/2020	דויד פפיש	13: 04 10/06/2020	נספח תשתיות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	17/12/2018	אבנר ישר	18: 12 17/12/2018	תשריט מצב מאושר	לא

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	אמיר בן שחר			תל אביב-יפו	שניצר שמואל	5			amir@liamgroup.co.il
	פרטי	נילי בן שחר			הרצליה	האשל	47			nili777777@gmail.com
	פרטי	מיכאל ברוכשטיין			תל אביב-יפו	אורי	4			
	פרטי	מיכל אלון ברוכשטיין			תל אביב-יפו	בן עזרא	15			
	פרטי	רועי ברוכשטיין			תל אביב-יפו	בן עזרא	15			
	פרטי	רן ברוכשטיין			תל אביב-יפו	בן עזרא	15			
	פרטי			מבטח שמיר אחזקות בע"מ	תל אביב-יפו	הברזל	27	03-7684949		limor@msgroup.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמיר בן שחר			תל אביב-יפו	שניצר שמואל	5			amir@liamgroup.co.il
פרטי	נילי בן שחר			הרצליה	האשל	47			nili777777@gmail.com
פרטי	מיכאל ברוכשטיין			תל אביב-יפו	אורי	4			

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיכל אלון ברוכשטיין			תל אביב-יפו	בן עזרא	15			
פרטי	רועי ברוכשטיין			תל אביב-יפו	בן עזרא	15			
פרטי	רן ברוכשטיין			תל אביב-יפו	בן עזרא	15			
פרטי			מבטח שמיר אחזקות בע"מ	תל אביב-יפו	הברזל	27	03-7684949		limor@msgroup.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבנר ישר		ישר אדריכלים	תל אביב-יפו	טשרניחובסקי	18	03-6203220		mail@ayashar.com
	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	ד.ג.ש הנדסה	רמת גן	(1)		03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il
	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	berni@datamap.com
	יועץ נופי	מאיה זוהר		מאזא	תל אביב-יפו	בולד דוד	17	03-5661130		maya@mzarc.com
	מהנדס	אלעד לבנון	-	אתגר א. הנדסה בע"מ	טירת יהודה	(2)	8	03-9021130	03-7604410	info@etgar-eng.com
	יועץ סביבתי	שמוליק ליפשיץ		פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	נתניה	היצירה	6	09-7733160	09-7733161	mail@esd-env.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תשתיות	דויד פפיש	-	א.פפיש ושות' מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	ברנדיס	5	03-6041125	03-6049672	
שמאי מקרקעין	שמאי	קונפורטי רפאל	411	קונפורטי רביב שמאי מקרקעין	תל אביב- יפו	שילה	2	03-6952020	03-6952035	office@krs- realestate.co m

(1) כתובת: בן גוריון 2.

(2) כתובת: ארגמן 8, טירת יהודה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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 אינטנסיבי	גג מכוסה בחלקו או כולו בצמחים או בגידולים שונים המיועד בין היתר לשימוש הציבורי. ניתן שימוקם כגג ביניים, גג עליון או מעל חניון.
גג ירוק אקסטנסיבי	גג מכוסה בחלקו או כולו בצמחים או מערכות גן שטחיות ומשמש בעיקרו למטרות אקולוגיות וניהול נגר עילי, ומשלב עליו את המערכות הטכניות
יחידות דיור קטנות מיוחדות	יחידות דיור בשטח מרבי של עד 50 מ"ר (עיקרי + שירות) ועד 2 חדרים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

פיתוח והתחדשות האזור על ידי הקמת מרחב מעורב שימושים של תעסוקה, מסחר, מלונאות, מגורים ושימושים ציבוריים בהתאם למדיניות העירייה לאזור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מ"תעשייה" ו"שטח פרטי פתוח", ל"מגורים מסחר ותעסוקה", ו"שטח ציבורי פתוח".
2. קביעת התכליות והשימושים המותרים בתכנית לרבות שימושים לתעסוקה, מסחר, מלונאות, מגורים ושימושים ציבוריים.
3. קביעת שטחי הבניה המותרים בתחום התכנית.
4. קביעת הוראות בינוי לרבות הגובה המקסימאלי המותר לבניה.
5. קביעת קווי בנין.
6. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה ותכנית עיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה.
8. קביעת הוראות לאיחוד מגרשים.

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח ציבורי פתוח	200	זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
מגורים מסחר ותעסוקה	100	להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
		להריסה	שטח ציבורי פתוח	200
		קו בנין תחתי	מגורים מסחר ותעסוקה	100
		קו בנין תחתי	שטח ציבורי פתוח	200
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	779	13
תעשייה	5,215	87
סה"כ	5,994	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	5,213.25	87.08
שטח ציבורי פתוח	773.73	12.92
סה"כ	5,986.98	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים מסחר ותעסוקה****4.1.1****שימושים**

1. משרדים ותעשייה עתירת ידע, לרבות שטחים לרווחת העובדים, שרותי רפואה כגון מרפאות.
2. מסחר, לרבות מסעדות ובתי קפה.
3. מגורים ושטחים לרווחת הדיירים כגון מועדון, חדר כושר, בריכה וכדומה.
4. מלונאות.
5. שטחים מבונים לצרכי ציבור לשימושי חינוך, תרבות, דת, קהילה או רווחה.
6. שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכוללים גינות, נטיעות, ריהוט רחוב וכדומה.
7. בתת הקרקע: חניות, מחסנים, שטחים תפעוליים, שטחי לוגיסטיקה, חדרים ומתקנים טכניים, מתקני ניהול והשהית מי נגר וכיו"ב.
8. גגות ירוקים מרחב שהייה לציבור/למשתמשי הבניין, גינות ונטיעות, ריהוט, בריכות שחיה ונוי וכיו"ב.

4.1.2**הוראות**

א

הוראות בינוי

1. חזית המבנה לרחוב המנופים תכלול שימושים למגורים.
2. לא יותר שילוב של תעסוקה/מגורים ו/או מלונאות באותה הקומה.
3. לא תותר כניסה לחניון מתחום תא שטח 200 שביעוד שצ"פ.
4. מתקנים הנדסיים לא ימוקמו בתא השטח הציבורי, אלא בתת הקרקע בלבד של המבנה לתעסוקה.
5. גגות האגפים הנמוכים של המבנה יפותחו כגגות ירוקים וישמשו לרווחת הדיירים או משתמשי התעסוקה במבנה ובהתאם לסעיף 6.4 (6).
6. תותר הבלטת קומות עיליות של המבנה בתחום זיקת הנאה בהתאם לקווי הבניין, ובלבד שישמר מתחתם גובה פנוי שלא יפחת מ-8 מ'.
7. לשימוש רוכבי האופניים השוהים בבניין יותקנו מקלחות, מלתחות ותאי אכסון. בהתאם להנחיות הבאות:
 - א. כמות המלתחות לא תפחת ממדור של שישה תאי מלתחות לנשים ומדור של שישה תאי מלתחות לגברים.
 - ב. כל מדור יכיל תא הלבשה ושירותים נגיש אחד לפחות. המלתחות יכללו מבואה, תאי שירותים, מקלחות ואת כל האביזרים הנלווים.
8. מגורים:
 - א. יחידות הדיור יוגדרו כדירות קטנות מיוחדות אשר יכללו עד 2 חדרים.
 - ב. גודל יחיד יהיה בשטח מירבי של עד 50 מ"ר.
9. מלונאות:
 - א. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות, כל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.
 - ב. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.
 - ג. שטחים משותפים במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון, חנויות וכד', לא ישויכו ליחידת אירוח ספציפית.
 10. מבנים ומוסדות ציבור: שטחים אלו ימוקמו בקומות התחתונות.

4.1

מגורים מסחר ותעסוקה

ב

מסחר

1. קומת הקרקע תהיה קומה מסחרית. לא יותרו שימושים נוספים בקומה מלבד מבואות ולובאים לשימושים השונים.
2. תותר הקמת שטחים למסחר בכל קומות המבנה לרבות בקומת המרתף העליון, בתנאי שלא יהוו מטרד ליתרת השימושים במבנה.
3. שטחים עיקריים למסחר בקומת המרתף העליון, ככל שיבנו, יהיו מסך שטחי הבניה העיליים.
4. בקומות המלוות בגגות מגוננים יוקמו, ככל הניתן, שימושים מסחריים הצמודים לגג המגוון כגון: בתי קפה, פאבים, מסעדות, מועדונים, בריכה וכיו"ב. לא ניתן יהיה להעביר שטחים אלה לקומות אחרות בבניין וכל שינוי כזה יהווה סטייה ניכרת.
5. מערכות פינוי האשפה והמערכות הסניטאריות של שטחי המסחר והתעסוקה יהיו עצמאיות ונפרדות מהמערכות של שטחי המגורים ויוקצו להם שטחים נפרדים, לרבות מעברים ודרכי גישה נפרדים.

ג

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. מספר קומות:
 - א. מספר הקומות לא יעלה על 16 קומות כולל קומת הכניסה, לא כולל הקומות הטכניות.
 - ב. במסגרת קומות המסחר תותר הקמת קומת גלריה/ יציע. קומה זו לא תחשב במניין הקומות, אך תיחשב במניין השטחים.
2. גובה קומות:
 - א. גובה קומת הקרקע והקומה שמעליה לא יעלה על 7 מ' כל אחת.
 - ב. גובה הקומה הטיפוסית יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
 - ג. גובה המערכות הטכניות על גג המבנה יקבע במסגרת הבקשה להיתר בניה. תובטח הסתרה מלאה של המערכות הטכניות על גג המבנים.

4.2

שטח ציבורי פתוח

4.2.1

שימושים

1. שטח זה יותר לשימוש הולכי רגל, לצרכי מעבר ושהות, לפינוי משחק ונוי.
2. תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים המשרתים את הציבור בלבד.

4.2.2

הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי	סה"כ שטחי בניה		
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	100	5215	4482	1793			6275		93		מעל הכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	100	5215	(2) 1670	500			2170								
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	100	100	) 16260 (3	6672			22932								
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	100	5215	1135	422			1557								
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	100	5215	23547	9387	8350		41284		93	63 (5)	16 (6)	(7)	(7)	(7)	(7)



קדמית תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	100	1116 (1)
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	100	
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	100	1400 (4)
מגורים מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	100	
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	100	2516

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:

ניתן לשנות את יחס שטחי השירות העל קרקעיים בין השימושים השונים למעט שטחי הציבור, ככל ושטחי השירות יהיו לא פחות מ 25% מהשטח העיקרי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 12 מ"ר ליח"ד.

(2) שימושי מסחר עיקריים יותרו גם בקומות המרתף הראשונה.

(3) בשטחים אלו יותר שימוש מלונאי בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 (א) 9.

(4) שטחים אלה מהווים עד 100 מ"ר לקומה.

(5) הגובה המצוין בטבלה הינו ממפלס פני הקרקע. הגובה המקסימאלי מפני הים הינו 75 מ'.

(6) מספר הקומות אינו כולל קומות טכניות.

(7) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב פיתוח ובינוי**

תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית, יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח התכנית. התכנית תקבע הוראות בנושאים הבאים:

א. הוראות בינוי ועיצוב לרבות: העמדת המבנים, גובה המבנים, חזיתות מסחריות, מיקומם ושילובם של השטחים הציבוריים במבנה, מיקום הכניסות לכלי רכב, עיצוב החזית החמישית של המבנים, חתכים וחזיתות עקרוניים.

ב. הוראות בנושא פיתוח לרבות: מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, מדרכות, גינון ונטיעות עצי צל במרחב הציבורי בהתאם למסמך המדיניות של הועדה המחוזית, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות, פתרונות לחלחול מי נגר, חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים.

ג. חתכי רחובות.

ד. סידורי תנועה וחניה עקרוניים לרבות עבור רכב דו גלגלי, שבילי אופניים, הסדרי אשפה, פריקה וטעינה לשימושים השונים. קביעת מיקום הכניסות לכלי רכב, רחבות כיבוי אש ומעברים לרכב חירום.

ה. פירוט הגגות הירוקים והתייחסות לנושאים סביבתיים ובניה ירוקה, בהתאם לדרישות מוסדות התכנון והתקנים המקובלים לעת עריכת התכנית.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

1. כללי
 - א. לא תותר הגשת בקשה להיתר בניה בשלבים. היתר הבניה הראשון יכלול את מלוא השטחים לבניה במגרש.
 - ב. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כמפורט בסעיף 6.1.
2. תנאים לפתיחת בקשה להיתר בניה:
 - א. תיאום ואישור מיקום השטחים המבונים הציבוריים.
 - ב. תיאום ואישור פיתוח רחבת הכניסה.
 - ג. הגשת נספח ניקוז מפורט לניהול נגר בהתאם לסעיף 6.6.
 - ד. ביצוע תכנית הדיגום שאושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה בכפוף להוראות סעיף 6.8 להלן.
 - ה. הכנת תכנית לצורכי רישום.
 - ו. אישור ביצוע דיגום מי תהום (בהתאם להנחיית אגף איכות מים ברשות המים) והעברת תוצאות סקרי הקרקע וגז קרקע לרשות המים.
3. פתרון קצה למים וביוב.
4. עמידה בתקן בניה ירוקה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
5. נספח התארגנות באתר לזמן עבודות הבניה.
6. אישור משרד הביטחון לגובה המבנים.
7. תאום מול רשות התעופה האזרחית כדלקמן:
 - א. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
 - ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.
 8. הגשת תכניות מפורטות (אדריכלות וסנטיריה) לאישור משרד הבריאות.
 9. תנאי להיתר בניה הכולל שימוש מלונאי:
- א. רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לשימוש מלונאי בלבד, לחלק המלונאי של הפרויקט.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

- ב. תיאום עם משרד התיירות, להבטחת עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון של משרד התיירות, לעניין הפרדת השימושים, ולעמידה בהוראות תמא/12/1.
10. תנאי להוצאת היתר בנייה ראשון יהיה הריסת כל המבנים בתחום התכנית.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 בפנקס רישום המקרקעין בדבר השטחים בזיקת הנאה לציבור, ורישום השטחים הציבוריים על שם הרשות המקומית.

6.3

דרכים וחניות

1. תקן החניה למגורים יהיה 0 עבור יח"ד.
2. תקן החניה ליתר השימושים, יהיה בהתאם לתקן התקף לאזור א' מוטה מתע"ן לפי התקנות 1: 240 ויהיה תקן מקסימאלי, ובכל מקרה לא תתווספה חניות מעבר לקיים והמאושר.
3. החניה תהיה חניה ציבורית כמשמעותה התקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).
4. כל החניות תהינה תת קרקעיות, לרבות חניה תפעולית, אשפה ואזורי פריקה וטעינה.
5. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ויהיה תקן מינימלי.
6. כניסה ויציאה לחניון תהיה בתחום זיקת ההנאה, מיקומן הסופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. בכל מקרה הרמפה לחניון לא תחל מחוץ לקווי הבניין.

6.4

הוראות פיתוח

1. באזורים המיועדים לנטיעת עצים, מעל חניונים, יובטח מילוי אדמה בעומק של 1.5 מ' לפחות.
2. יינטעו עצים בזיקת ההנאה, למעט שטח הכניסה לחניון.
3. שטחי הפיתוח בין הבניין לרחוב יתכוננו באופן רציף והמשכי, ללא מדרגות או מחסומים.
4. תשמר רציפות תכנונית בין זיקת ההנאה לשצ"פ.
5. תכנית הפיתוח המצורפת להגשה להיתר הבניה תכלול את פיתוח כל קומת הקרקע והגגות המגוננים בתחום התכנית, לרבות ההכנות לגינון וריצוף בהתאם, חתך של פרטי הגג המגונן וכן את מיקומם של המתקנים הטכניים על הגג.
6. גגות המבנה יפותחו כגגות ירוקים:
- א. גג ירוק אינטנסיבי יאפשר גישה ושימוש ציבורי ככל הניתן בעדיפות לשטחי מסחר. הגגות יטופחו כגינה קונבנציונאלית.
- ב. גג ירוק אקסטנסיבי (בעיקר בגגות העליונים ובגגות אשר אין לציבור זיקה וגישה אליהם) יתאפיין בכיסוי חלק ניכר של הגג בצמחיה או באמצעי אחר אשר מטרתו העיקרית תהא סביבתית.
- ג. לעת בקשה להיתר בניה יש להציג פתרונות לניהול הגגות הירוקים, מערכות טכניות לתיעול ומיקומי צמ"גים ביחס לשטחי הגינון בקומות הקרקע.

6.5

זיקת הנאה

- תרשם זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט התכנית. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם. בתחום זיקת ההנאה יתאפשר מעבר של הציבור וכן מעבר ושימוש של תשתיות ציבוריות, תאורה, נטיעות, גינון, ריצוף, מתקני אופניים, שבילי אופניים, ספסלים וכיו"ב שימושים ציבוריים. כל זאת למעט תחום הגישה לחניון שמיקומו הסופי יקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי, בהתאם לסעיף 6.1 לעיל.

6.6

ניהול מי נגר

1. 20% משטח התכנית יוקצו לחלחול והחדרת מי נגר.

6.6

ניהול מי נגר

2. נספח ניקוז מפורט לניהול נגר יכלול תכנית הנדסית סביבתית. נספח הניקוז יציג אסטרטגיה ופתרונות לניהול הנגר העילי תוך מטרה להקטין את ספיקת השיא היוצאת מהמגרש לתדירות אירוע של 1% שמשכו 60 דקות.
- התכנית תספק מענה לניהול, שימוש, טיפול, השהייה, חלחול או החדרה של השהיית מי נגר בשטח הפרויקט, תוך צמצום היקפי מי הנגר המופנים לתשתיות הניקוז העירוניות והאזוריות. נספח זה ילווה בידי אנשי מקצוע רלוונטים וצוות הפרויקט כגון הידרולוג, הידרו-גיאולוג, אדריכל נוף, ומהנדס מוסמך. הנספח יתייחס לנושאים הבאים:
- א. ניתוח נתוני המגרש לצורך התאמתו להשהייה ו/או איגום, סינון, חלחול לקרקע, שימוש או החדרה למי תהום.
 - ב. ניתוח נתוני משקעים, הידרולוגיה, קרקע וגיאולוגיה.
 - ג. כימות פוטנציאל המים לחילחול במגרש או החדרה.
 - ד. ניתוח מגבלות וסיכונים הקשורים לנתונים שנאספו כמו למשל קיומם של זיהומי קרקע ומים או היתכנות פגיעה ביסודות מבנים ותשתיות.
 - ה. גיבוש החלופה לניהול מי הנגר במגרש.
 - ו. מי נגר עילי מגגות ירוקים לא יוחדרו אל מי התהום.
 - ז. יש לתכנן פתרונות להשהיית מי הנגר על שטחי הגגות וכן לתכנן בורות חילחול, ולספק קרקעות המתאימים לניהול מי נגר, במגרשים בהם אין אפשרות לנהל נגר באופן מספק יש להקים מאגר מים תת קרקעי.
3. במסגרת המסמך הסביבתי יש לפרט מקורות זיהום פוטנציאליים.
4. מי הנגר מהגגות יופנו לשטחי החלחול ואו הגינון בכל מגרש. במידה ומתוכנן להפנות overflow מי נגר כלפי שטחים עירוניים או ערוגות עירוניות יש להוכיח את יכולת השטח העירוני לקלוט את עודפי המים ולנקזם כראוי על מנת למנוע מצב של רקבונות בשורשי הגינון העירוני.
5. הגגות הירוקים כמפורט בסעיף 6.4.6 יהיו חלק מפתרון ניהול מי הנגר במגרש.

6.7

בניה ירוקה

הבניה תהיה עפ"י התקן הישראלי התקף לבניה ירוקה.

6.8

איכות הסביבה

- א. במידה ותוצאות הדיגום קבעו כי נמצא זיהום בקרקע המחייב טיפול בקרקעות מזוהמות, ייקבע בהיתר הבניה, כי לא יחלו עבודות הבניה, לרבות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה על סיום הטיפול בקרקע.
- ב. במידה ותוצאות דיגום גז הקרקע קבעו כי נמצאו חריגות המחייבות מיגון, תנאי בהיתר הבניה יהיה הגשת תכנית מיגון על פי מפרטי המיגון המקובלים על המשרד להגנת הסביבה. תכנית המיגון תוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.
- ב. איורור ושחרור עשן יתבצע רק בגרעין המבנה למפלס הגג העליון.

6.9

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים הציבוריים יופרשו על לשם הרשות המקומית, במסגרת טבלאות האו"ח. השטחים הציבוריים המבונים, יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף, תירשם הערה בדבר היות שטחים אלו ציבוריים לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

6.10

סטיה ניכרת

1. הגדלת מספר יח"ד, הגדלת הגודל המקסימאלי של יח"ד ואיחוד יח"ד - יהוו כסטייה ניכרת לתכנית זו.
2. סגירת מרפסות תהווה סטיה ניכרת מתכנית זו.

6.11

תחזוקה

תובטח הקמה של חברת אחזקה וניהול, או התקשרות עם חברת אחזקה וניהול קיימת, לאחזקת וניהול המבנים, השטחים הפתוחים, הגגות הירוקים ומתקני ניהול הנגר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית הינו 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51