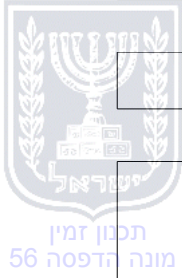


הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0556753

המנופים 1 - הר/2409



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי הרצליה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/09/2021

לאשר את התוכנית

24/07/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



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-2 דונם, ממוקמת באזור התעשייה בהרצליה ברחוב המנופים פינת הסדנאות. בתחום התכנית קיים היום מבנה המשמש למסחר ותעשייה בגובה 4 קומות מעל מרתפי חניה.

על השטח חלות כיום תוכניות ה/1900, הר/1/1900 והר/1943.

מטרת התכנית הינה פיתוח והתחדשות האזור באמצעות תוספת שטחי בניה במגרש, בהתאם למדיניות העירייה לאזור. על פי תכנית הבינוי תתאפשר הקמה של מבנה תעסוקה בגובה של 10 קומות. קומת הקרקע הינה קומה מסחרית.

את שטחי הבנייה המוצעים בתכנית זו ניתן לממש באמצעות תוספת קומות על גג המבנה הקיים היום, ערב אישורה של תכנית זו. התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

המנופים 1-הר/2409

שם התכנית

504-0556753

מספר התכנית

2 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי הרצליה
 קואורדינאטה X 181929
 קואורדינאטה Y 674242

1.5.2 תיאור מקום

תא שטח בפינת הרחובות המנופים והסדנאות.

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
	1	המנופים	הרצליה
	9	הסדנאות	הרצליה

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	106-107	

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 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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
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
הר/ 1943	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1943 ממשיכות לחול.	4526	3644		29/05/1997
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבנר ישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבנר ישר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	17: 56 04/11/2018	ברני גטניו	04/11/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	הנחיות מרחביות ו/או מרחביות פרטניות גוברות על נספח הבינוי	15: 14 03/03/2021	אבנר ישר	03/03/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	הנחיות מרחביות ו/או מרחביות פרטניות גוברות על נספח התנועה	13: 31 19/10/2021	אבירם אגאי	19/10/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	הנחיות מרחביות ו/או מרחביות פרטניות גוברות על נספח הפיתוח	16: 15 01/03/2020	מאיה זוהר	26/02/2020	1	1: 250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	הנחיות מרחביות ו/או מרחביות פרטניות גוברות על נספח הסביבה	12: 07 20/11/2019	שמוליק ליפשיץ	20/11/2019	86		מנחה	דו"ח סביבה
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים	12: 11 11/03/2020	שבתאי גונן	10/03/2020	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר שמירה על עצים בוגרים	12: 09 11/03/2020	שבתאי גונן	10/03/2020	7		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	הנחיות מרחביות ו/או מרחביות פרטניות גוברות על נספח הניקוז	16: 29 04/01/2021	ארז גלבוץ	04/01/2021	1	1: 250	מנחה	ניקוז
לא	הנחיות מרחביות ו/או מרחביות פרטניות גוברות על נספח הניקוז	16: 30 04/01/2021	ארז גלבוץ	04/01/2021	16		מנחה	ניקוז

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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			כיתעים ריאל אסטייט אינווסטמנטס לימוד	הרצליה	המנופים	1	09-9715308	09-9715322	udi@kitaim.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			כיתעים ריאל אסטייט אינווסטמנטס לימוד	הרצליה	המנופים	1	09-9715308	09-9715322	udi@kitaim.com

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	אבנר ישר	570	ישר אדריכלים	תל אביב- יפו	טשרניחובס קי	18	03-6203220		mail@-yashar.com
	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	1	03-7554433		dgsh@dgsh.co.il

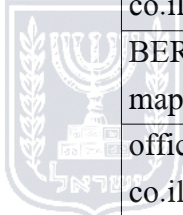


מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	סוקר עצים	שבתאי גונן		גונן - עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(1)		079-5599799	09-7496374	gonen@trees.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	BERNI@data.map.com
מהנדס	יועץ תשתיות	ארז גלבוץ		גלבוץ מהנדסים ויועצים	הרצליה	משכית	3	09-9504021	09-9585601	office@ktap.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	מאיה זוהר		מאזא	תל אביב-יפו	בלוך דוד	17	03-5661130		maya@mazrc.com
	יועץ סביבתי	שמוליק ליפשיץ		פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	נתניה	(2)	10 א	09-7733160	03-7733161	vered@esd-env.com
שמאי מקרקעין	שמאי	דוד שקד	440	דרורי שקד שמאים בע"מ	רמת גן	(3)		03-5750212	03-5750213	infor@drori-shaked.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 926.

(2) כתובת: א.ת. פולג.

(3) כתובת: בית ש.א.פ. (קומה 19) ת.ד. 3309.

תכנון זמין
מונה הדפסה 56תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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 אנטנסיבי	גג מכוסה בחלקו או כולו בצמחים או בגידולים שונים המיועד בין היתר לשימוש הציבור. ניתן שימוקם כגג ביניים, גג עליון או מעל חניון.
גג ירוק בפיתוח אקסטנסיבי	גג מכוסה בחלקו או כולו בצמחים או מערכות גן שטחיות ומשמש בעיקרו למטרות אקולוגיות וניהול נגר עילי, ומשלב עליו את המערכות הטכניות.

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 תוספת שטחי בנייה במגרש בעירוב שימושים של תעסוקה ומסחר מ-4 קומות ל-10 קומות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד הקרקע בשטח התוכנית מאזור תעשייה לאזור תעסוקה.
2. קביעת התכליות והשימושים המותרים בייעוד זה לרבות שימושים למסחר ותעסוקה.
3. הרחבת דרך ברחוב המנופים.
4. קביעת זכויות הבניה בתחום התוכנית.
5. קביעת הגובה המותר לבניה.
6. קביעת הנחיות בינוי, פיתוח ונוף.
7. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה.



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

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	100
שטח ציבורי פתוח	200
דרך מאושרת	300
דרך מוצעת	302, 301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעסוקה	100
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	200
זיקת הנאה	דרך מאושרת	300
זיקת הנאה	תעסוקה	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	156.54	7.82
שצ"פ	187.7	9.38
תעסוקה	1,656.46	82.79
סה"כ	2,000.7	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	153.88	7.69
דרך מוצעת	103.45	5.17
שטח ציבורי פתוח	119.96	6
תעסוקה	1,623.4	81.14
סה"כ	2,000.7	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. משרדים ותעשייה עתירת ידע, לרבות שטחים לרווחת העובדים, שרותי רפואה, כגון מרפאות. 2. תעשיית תוכנה, שירותי מידע ותקשורת, מעבדות. 2. מסחר, לרבות מסעדות ובתי קפה. 3. מלונאות 4. שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכוללים גינון, נטיעות, ריהוט רחוב וכדומה. 5. בתת הקרקע: חניות, מחסנים, שטחים תפעוליים, שטחי לוגיסטיקה, חדרים ומתקנים טכניים, מתקני ניהול והשהית מי נגר וכיו"ב. 6. גגות ירוקים מרחב שהייה לציבור/למשתמשי הבניין, גינון ונטיעות, ריהוט, בריכות שחיה ונוי וכיו"ב.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. מספר קומות א. מספר הקומות לא יעלה על 10 קומות כולל קומת הכניסה בנוסף תותר הקמת קומה טכנית. ב. במסגרת קומת המסחר תותר הקמת קומת גלריה. קומת הגלריה לא תחשב במניין הקומות, אך תיחשב במניין השטחים.</p> <p>2. גובה המבנים גובה המבנים לא יעלה על 50 מ' מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>3. גובה קומות א. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 7 מ'. ב. גובה המערכות הטכניות על גג המבנה יקבע בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו במסגרת הבקשה להיתר בניה. תובטח הסתרה מלאה של המערכות הטכניות על גג המבנים.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מימוש שטחי הבניה מכוח תכנית זו על גבי המבנה הקיים מותנה בשיפוץ חזיתות המבנה הקיים ויצירת המשכיות עיצובית של החזית. 2. התחום המסומן בסימון זיקת הנאה לציבור לאורך רחוב המנופים והסדנאות ישמש כשטח לרווחת הציבור ותירשם בו זיקת הנאה לציבור, בהתאם להוראות סעיף 6.4 3. תותר הקמת עמודים ואלמנטים קונסטרוקטיביים לצורך תמיכה וחיזוק המבנה הקיים, מעבר לקוי הבניין. 4. לא יותר שילוב של תעסוקה/או מלונאות באותה הקומה. 5. 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 וכדומה לא ישויכו ליחידת אירוח ספציפית.</p>

4.1	תעסוקה
	6. מלתחות: לשימוש רוכבי האופניים השוהים בבניין יותקנו מקלחות, מלתחות ותאי אכסון.
ג	<p>מסחר מסחר</p> <p>1. קומת הכניסה תשתמש כחזית פעילה הכוללת דופן שקופה ופעילה וריבוי פתחים לכיוון הרחוב לשימושי מסחר</p> <p>2. תותר הקמת שטחים למסחר בכל קומות המבנה ובתנאי שלא יהוו מטרד ליתרת השימושים במבנה.</p> <p>3. מערכות פינוי האשפה והמערכות הסניטאריות של שטחי המסחר והתעסוקה יהיו עצמאיות ונפרדות מהמערכות של שטחי המלונאות ויוקצו להם שטחים נפרדים, לרבות מעברים ודרכי גישה נפרדות.</p> <p>4. במקרה של בניה והריסה מחדש, פתרונות לפינוי אשפה, ופריקה וטעינה יבנו בקומת המרתף העליונה.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א. מעל הקרקע - יותרו נטיעות, גינות, שטחי נוי, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מעבר לרכב חירום, מעקות, קירות תומכים, ריהוט רחוב, מתקני נופש וגן, אלמנטי מים, מצללות וכדומה.</p> <p>ב. בתת קרקע - חניות, שטחי שירות ואחסנה ושטחים תפעוליים.</p>
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. פיתוח השצ"פ יעשה ככל הניתן במפלס המשכי למפלסי המדרכות הגובלות.</p> <p>2. פיתוח השצ"פ יעשה באופן המשכי ורציף לפיתוח השטח המסומן בסימון זיקת הנאה לציבור במגרש התעסוקה.</p> <p>3. תותר שכבת קרקע בעומק של 1.5 מ' מעל תקרת החניון באזורים המיועדים לנטיעות עצים.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, תשתיות עליות ותת קרקעיות.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, מיסעות, מדרכות, תשתיות עליות ותת קרקעיות.
4.4.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי					שרות
	10 (5)	3 (6)	50	13594 (4)	4869 (3)		2492 (2)	6233 (1)	2000	100	מסחר ומשרדים	תעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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:

קווי בנין כמסומן תשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר ניוד של 30% מסך השטחים העיקריים לשימושי מסחר, לקומת המרתף העליונה בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה..
- (2) שטחי השירות מעל הקרקע, הינם כוללים לכל השימושים בתכנית, ניתן לשנות את יחס שטחי השירות בהתאם לצורך ובלבד שלא תהיה חריגה מסך השטחים..
- (3) השטחים כוללים את שטחי המרתפים תחת שטח השצי"פ בתא שטח 200..
- (4) יותר שימוש מלונאי מתוך זכויות אלו, בכפוף לסעיף 4.1.2 (ב) סעיף קטן (5). לכל יחידה מלונאית, יתווספו 6 מ"ר לטובת מרפסת בלבד (בנוסף לשטחי הבניה המצויינים בטבלה)..
- (5) בנוסף תותר הקמת קומה טכנית..
- (6) בכפוף להוראות סעיף 4.12 א..



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה:
 - א. אישור הועדה המקומית לתצ"ר.
 - ב. הגשת נספח התארגנות באתר בזמן העבודות.
 - ג. ביצוע תכנית דיגום גזי קרקע אשר אושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2. תנאים להיתר בניה - כללי
 - א. בהיתר הבניה יבחנו בין היתר חתכי רחובות, שבילי אופניים, מדרכות ונטיעת עצי צל במרחב הציבורי, בהתאם למסמך המדיניות של הועדה המחוזית.
 - ב. אישור רשות התעופה האזרחית לגובה הבניה, להקמת עזרי בניה וקבלת הנחיות לסימון.
 - ג. שדרוג מפלס הקרקע כך שיהיה נגיש לרחוב בצורה מלאה.
 - ד. פתרון קצה לביוב.
 - ה. תחילת ביצוע הקו הירוק בתחומי הרצליה או פתרון חלופי להיקפי השימוש לתחבורה ציבורית שיאושר על ידי משרד התחבורה.
 - ו. עמידה בהנחיות הועדה המקומית ומהנדס העיר לנושא בניה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
 - ז. הגשת מסמך סביבתי הכולל בחינת: פסולת בנין ואסבסט, רעש, איכות אוויר, קרינה ומטרדי ריח משימושי המסחר.
 - ח. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת רישום השטחים הציבוריים על שם העירייה.
 - ט. תנאי להיתר בניה עמידה בתקן בניה ירוקה.
 - י. בקשה להיתר הבניה תתייחס, בין היתר, לאפשרות להקמת מערכת לטיפול במים אפורים הקמת המערכת והפעלתה תהא בתיאום משרד הבריאות.
 - יא. בקשה להיתר הבניה תכלול פתרון למלתחות ומקלחות עבור רוכבי האופניים.
 - יב. בקשה להיתר הבניה תכלול, בין היתר, דו"ח אנרגיה מתחדשת אשר יכלול, לכל הפחות: סקר מערכות צורכות אנרגיה במבנה, תיאור המערכות הפאסיביות המיושמות במבנה, פירוט אמצעים להתייעלות אנרגטית המיושמים במבנה, פירוט אמצעים לייצור ואגירת אנרגיה מתחדשת המיושמים במבנה, סיכום של כלל האמצעים והצגת היקף החיסכון האנרגטי המושג.
3. תנאים להיתר בניה הכולל שימוש מלונאי
 - א. רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לשימוש מלונאי בלבד, לחלק המלונאי.
 - ב. הבטחת עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון של משרד התיירות, לעניין הפרדת השימושים, ולעמידה בהוראות תמא/12/1.



6.2

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, מלבד רמפת החניון.
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. מתקנים הנדסיים לא ימוקמו בשטח הציבורי, אלא בתת הקרקע של המבנה בלבד.

<p>6.2 הוראות פיתוח</p>	<p>6.2</p>
<p>7. גגות המבנה יפותחו כגגות ירוקים :</p> <p>א. גג ירוק אינטנסיבי יאפשר גישה ושימוש ציבורי ככל הניתן בעדיפות לשטחי מסחר. גגות אינטנסיביים יטופחו כגינה קונבנציונלית אשר דורשת תחזוקה שוטפת על ידי חברת ניהול בבניין. גג ירוק ציבורי מעין זה יחוייב בלפחות 30%-40 משטח הגג הפנוי לתכסית צמחייה.</p> <p>ב. גג אקסטנסיבי מתאפיין בכיסוי חלק ניכר של הגג בצמחייה או אמצעי אחר הנדרש למינימום תחזוקה ומטרתו העיקרית תהא תועלת סביבתית וישמש בעיקר בגגות העליונים וגגות אשר אין לציבור זיקה וגישה אליהם.</p> <p>ג. גג ירוק בקומת הבניינים יפותח עם שטחי צמחייה שלא יפחתו מ 30% משטח הגג הנותר פנוי לאחר מיקום המערכות הטכניות.</p> <p>ד. יש להציג פתרונות לניהול הגגות הירוקים, מערכות טכניות לתיעולו ומיקומי הצמ"גים ביחס לשטחי הגינון בקמות הקרקע.</p>	
<p>6.3 דרכים וחניות</p>	<p>6.3</p>
<p>1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לאזור א/ מוטה מתע"ן לפי התקנות ויהיה תקן מקסימלי, ובכל מקרה לא תתווספה חניות מעבר לקיים והמאושר.</p> <p>2. החניה תהיה חניה ציבורית כמשמעותה בתקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).</p> <p>3. תקנון חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ויהיה תקן מינימלי.</p>	
<p>6.4 זיקת הנאה</p>	<p>6.4</p>
<p>1. תרשם זיקת הנאה לציבור 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 והמשכי בינם לבין עצמם ובינם לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם.</p> <p>2. צורתו ושטחו הסופי של תחום זה ייקבעו בשלב היתר הבניה.</p> <p>3. בתחום זיקת ההנאה לציבור יתאפשר מעבר של הציבור וכן מעבר ושימוש של תשתיות ציבוריות, תאורה, נטיעות, גינון, ריצוף, מתקני אופניים, שבילי אופניים, ספסלים וכיו"ב שימושים ציבוריים.</p> <p>4. לא תותר הקמת עמודים בתחום זיקת ההנאה לציבור.</p> <p>5. בתחום זיקות ההנאה לציבור יובטח מילוי אדמה בעומק של 1.5 מטר.</p>	
<p>6.5 ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>1. היתר הבנייה יציג פתרונות ואמצעים לטיפול במי נגר בהיקף כולל של 100 מ"ק לכל הפחות.</p> <p>2. תכנון מערכות מי הנגר להבטחת מניעת הצפות והגנה על שטחים מבונים יתייחס להנחיות תמ"א/1.</p> <p>3. במסגרת הבקשה להיתר הבנייה יפורטו שיטות התפעול והתחזוקה של אמצעי ניהול הנגר הכלולים בו, לרבות אמצעי פיקוח ובקרה.</p>	
<p>6.6 תחזוקה</p>	<p>6.6</p>
<p>תוקם חברת ניהול ותחזוקה.</p>	
<p>6.7 סטייה ניכרת</p>	<p>6.7</p>
<p>1. שימוש בשטחי המרפסות כפי שמפורטים בטבלה 5, למטרות אחרות, יהוו סטייה ניכרת.</p>	



6.8 הפקעות לצרכי ציבור	
	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי הוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.

6.9 תשתיות	
	כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצ"ב, יהיו תת קרקעיים.

6.10 גגות	
	<p>כל הגגות השטוחים, ראשיים ומשניים, כולל גגות חדרי מכונות, גגות ביניים וגגות משותפים, יתוכננו כגגות ירוקים כהגדרתם בסעיף 1.9 לעיל, ובהתאם לדרישות הבאות:</p> <p>א. גג ירוק הסמוך לשימושים ציבוריים/סחירים יפותח כגג אינטנסיבי ויטופח כגינה קונבנציונאלית לרווחת הציבור. גג ירוק אשר אין לציבור גישה וזיקה אליו, יפותח כגג ערוק אקסטנסיבי אשר אינו דורש תחזוקה ומטרתו העיקרית היא תועלת סביבתית.</p> <p>ב. לכל הפחות, 40% משטח הגגות, יפותחו כגג ירוק אינטנסיבי כהגדרתו בסעיף 1.9 לעיל.</p> <p>ג. שטח הגג יאפשר גדילת צמחיה ונטיעות.</p> <p>ד. גג משופע יחופה בחומרים קשיחים ועמידים.</p> <p>ה. הגג הירוק יתוחזק באופן שוטף ע"י חברת הניהול.</p>

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

זמן משוער למימוש התוכנית הינו 15 שנים מיום אישורה.