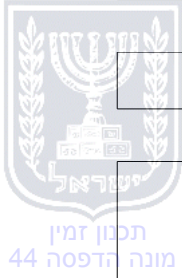


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 504-0695304

הר/2455 - החושלים 11- איזור התעסוקה



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/09/2021

לאשר את התוכנית

24/07/2022

י"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

התוכנית ממוקמת באזור התעסוקה בהרצליה וסמוכה לתחנת הרכבת הקלה העתידית. התכנית גובלת ברחוב החושלים מצפון, בשטחים ביעוד שטח ציבורי פתוח מדרום וממערב ומגרש שכן ממזרח. שטחה כ-4 דונם.

על השטח חלות תוכניות ה/1900, הר/1900/1.

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

תכנית הבינוי מאפשרת הקמת מבנה בן 10 קומות ובנוסף קומה טכנית.

התכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הר/2455 - החושלים - 11 איזור התעסוקה
		מספר התכנית	504-0695304
1.2	שטח התכנית		4.551 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	ל"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

181799 קואורדינאטה X

673988 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום החושלים 11 הרצליה

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
	11	החושלים	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	80, 91	

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 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12/1
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5
04/09/2003	4022	5222		החלפה	הר/1900
21/07/2008	4000	5833		החלפה	הר/1900/1
25/10/1990	168	3807		החלפה	הר/2000/מ
19/11/2012	971	6499		החלפה	הר/2000/סג



**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
דו"ח סביבה	מנחה		103	30/11/2018	שמוליק ליפשיץ	11: 07 03/03/2019	נספח סביבתי	לא
דו"ח סביבה	מנחה		42	02/03/2021	שמוליק ליפשיץ	11: 24 02/03/2021	סקר היסטורי	לא
תשתיות	מנחה		13	04/01/2021	ארז גלבוץ	16: 36 04/01/2021	דו"ח ניהול מי נגר	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	18/10/2021	אבנר ישר	14: 26 18/10/2021	נספח בינוי	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250	1	28/10/2019	מאיה זוהר	17: 57 30/10/2019	נספח פיתוח	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	19/10/2021	אבירם אגאי	12: 38 19/10/2021	נספח תנועה	לא
תשתיות	מנחה	1: 250	1	04/01/2021	ארז גלבוץ	16: 35 04/01/2021	נספח ניקוז	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	07/07/2019	נתן שלסינגר	12: 05 07/07/2019	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			נ.מ.ב מדיקל אפליקיישנס	הרצליה	(1)	11	09-9704333	09-9704318	oren@carbo- fix.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: החושלים 11 הרצליה.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			נ.מ.ב מדיקל אפליקיישנס	הרצליה	(1)	11	09-9704333	09-9704318	oren@carbo- fix.com

(1) כתובת: החושלים 11 הרצליה.

### 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
אדריכל	עורך ראשי	אבנר ישר		ישר אדריכלים	תל אביב- יפו	טשרניחובס קי	18	03-6203220		mail@a- yashar.com
תחבורה	יועץ	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה	בני ברק	הירקון	67	03-7554433		dgsh@dgsh.c o.il
מהנדס	יועץ תשתיות	ארז גלבוע		גלבוע מהנדסים ויועצים	הרצליה	משכית	3	09-9504021	09-9585601	office@ktap. co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	מאיה זוהר		מאזא	תל אביב- יפו	בלוך דוד	17	03-5661130		maya@mazrc.com
סביבה	יועץ	שמוליק ליפשיץ		פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	נתניה	(1)		09-7733160	03-7733161	vered@esd-env.com
מודד	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		

(1) כתובת : א.ת פולג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



**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.
חזית פעילה	חזית קומת הקרקע הפונה לכיוון המרחב הציבורי (דרך ו/או שצ"פ ו/או מבנה ציבורי), אשר תאפשר בשימושי מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי ותהיה המשכית, רציפה ונגישה למרחב הציבורי באמצעות ריבוי כניסות ושקיפות חזיתות.
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 ומלונאות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעוד הקרקע מתעשייה לתעסוקה.
2. קביעת התכליות והשימושים המותרים בתכנית לרבות שימושים למשרדים, מסחר ומלונאות,
3. קביעת שטחי הבניה בתחום התכנית.
4. קביעת הוראות בינוי לרבות הגובה המקסימאלי המותר לבניה. עד 10 קומות ובנוסף קומה טכנית.
5. קביעת קווי בנין.
6. 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 מוצעת	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	תעסוקה	100
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	200
מבנה להריסה	תעסוקה	100

#### 3.2 טבלת שטחים

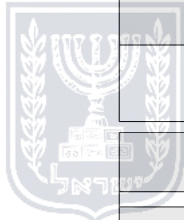
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שצ"פ	893	19.54
תעשייה	3,677	80.46
סה"כ	4,570	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	209.67	4.61
שטח ציבורי פתוח	860.61	18.91
תעסוקה	3,481.24	76.49
סה"כ	4,551.52	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. שימושים עיקריים: משרדים ובכלל זה: תעשיית תכנה, שירותי מידע ותקשורת, עיבוד נתונים, מעבדות ומכוני מחקר ופיתוח ודומיהם, שירותי רפואה כל עוד אינם מהווים מטרד סביבתי או זיהום, מלונאות.</p> <p>2. שימושים משניים: מסחר קמעונאי, אולמות תצוגה, בתי קפה ומסעדות.</p> <p>3. שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכוללים גינות, נטיעות, ריהוט רחוב וכדומה.</p> <p>4. בתת הקרקע: חניות, מחסנים, שטחים תפעוליים, שטחי לוגיסטיקה, חדרים ומתקנים טכניים.</p> <p>5. גגות ירוקים מרחב שהייה לציבור/למשתמשי הבניין, גינות ונטיעות, ריהוט, בריכות שחיה ונוי וכיו"ב.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. גגות האגפים הנמוכים של המבנה יפותחו כגגות ירוקים וישמשו לרווחת הדיירים או משתמשי התעסוקה במבנה ובהתאם לסעיף 6.3.</p> <p>2. קומת הכניסה תשמש כחזית פעילה הכוללת דופן שקופה ופעילה וריבוי פתחים לכיוון הרחוב לשימושי מסחר.</p> <p>3. לא יותר שימוש של תעסוקה ומלונאות באותה הקומה.</p> <p>4. לשימוש רוכבי האופניים השוהים בבניין יותקנו מקלחות, מלתחות ותאי אכסון.</p> <p>5. מלונאות</p> <p>א. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות, כל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.</p> <p>ב. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.</p> <p>ג. שטחים משותפים במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון, חניות וכדומה לא ישויכו ליחידת אירוח ספציפית.</p>
ב	<p><b>מסחר</b></p> <p>1. תותר הקמת שטחים למסחר בכל קומות המבנה לרבות בקומת המרתף העליון, בתנאי שלא יהוו מטרד ליתרת השימושים במבנה.</p> <p>2. שטחים עיקריים למסחר בקומת המרתף העליון, ככל שיבנו, יהיו מסך שטחי הבניה העיליים.</p> <p>3. בקומות המלוות בגגות מגוננים יוקמו שימושים מסחריים הצמודים לגג המגונן כגון: בתי קפה, פאבים, מסעדות, מועדונים, בריכה וכיוצ"ב.</p> <p>4. מערכות פינוי האשפה והמערכות הסניטאריות של שטחי המסחר והתעסוקה יהיו עצמאיות ונפרדות מהמערכות של שטחי המלונאות ויוקצו להם שטחים נפרדים, לרבות מעברים ודרכי גישה נפרדים.</p>
4.2	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>יותרו נטיעות, גינות, שטחי נוי, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מעבר לרכב חירום, מעקות,</p>

<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	קירות תומכים, ריהוט רחוב, מתקני נופש, ספורט וגן, אלמנטי מים, מצללות וכדומה, תשתיות תת קרקעיות, מתקני ניהול והשהית מי נגר בתת הקרקע.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44

## 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)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(5) 800	(4)	(4)	(4)	(4)	10	(3) 50	(2) 25371	3500	500	(1) 5055	12639	3677	100	מסחר ותעסוקה	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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השירות מעל הקרקע, הינם כוללים לכל השימושים בתכנית, ניתן לשנות את יחס שטחי השירות בהתאם לצורך ובלבד שלא תהיה חריגה מסך השטחים.
- (2) שימושים למלונאות בכפוף לסעיף 4.1.2(א)6 יהיו מתוך שטחים אלו. לכל יחידה מלונאית יתווספו 6 מ"ר לטובת מרפסת (בנוסף לזכויות המצויינות בטבלה).
- (3) הגובה המצוין בטבלה הינו ממפלס פני הקרקע. הגובה המקסימלי מפני הים הינו 64 מ', והוא מהווה מפלס עליון לבניה כולל מתקני עזר טכניים על המבנה..
- (4) לפי המסומן בתשריט..
- (5) מרפסות לקומות משרדים.




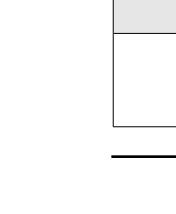
**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

- א. כללי
1. היתר הבניה במגרש יינתן בהינף אחד.
  2. בהיתר הבניה יבחנו בין היתר חתכי רחובות, שבילי אופניים, מדרכות ונטיעת עצי צל במרחב הציבורי, בהתאם למסמך המדיניות של הועדה המחוזית.
  3. הבקשה להיתר בניה תתייחס למספר עמדות לטעינת רכב חשמלי והתשתית הנדרשת למטרה זו.
  4. הבקשה להיתר בניה תכלול פתרון למלתחות ומקלחות עבור רוכבי האופניים.
  5. הבקשה להיתר הבנייה תתייחס בין היתר לאפשרות להקמת מערכת לטיפול במים אפורים. הקמת המערכת והפעלתה תהא בתיאום משרד הבריאות.
  - הבקשה 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.
- ב. תנאים לפתיחת בקשה להיתר בניה
1. אישור נספח ניקוז מפורט לניהול נגר בהתאם לסעיף 6.8.
  2. הבטחת רישום זיקת ההנאה לציבור בפנקסי רשם המקרקעין.
  3. אישור תצ"ר ותשריט זיקת הנאה לציבור בוועדה המקומית.
- ג. תנאים למתן היתרי בניה
1. אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה, הנחיות סימון ותנאים להקמת מתקני עזר לבניה.
  2. אישור משרד הביטחון לעניין הודעות הקמה, ותנאים להקמת מתקני עזר לבניה.
  3. אישור תכנית התארגנות באתר לזמן עבודות הבניה
  4. תנאי להיתר בנייה, יהיה הבטחת רישום השטחים הציבוריים על שם העירייה.
  5. תנאי להיתר בנייה יהיה עמידה בתקן בניה ירוקה.
  6. בדיקת גזי קרקע ו/או זיהום הקרקע ואישור פתרון ניהול הנגר העילי במגרש בהתייחס לנתונים אלו.
  7. אישור נספח אקוסטי.
  8. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי יהיה רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לשימוש מלונאי בלבד, לחלק המלונאי של הפרויקט.
  9. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי יהיה הבטחת עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון של משרד התיירות, לעניין הפרדת השימושים, ולעמידה בהוראות תמא/12/1.
  10. תנאי להיתר בניה יהיה פתרון קצה לבוב.
  11. תנאי להיתר בניה יהיה תחילת ביצוע הקו הירוק בתחומי הרצליה או פתרון חלופי להיקפי השימוש לתחבורה ציבורית שיאושר על ידי משרד התחבורה.
  12. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה ביצוע תכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- א. במידה ותוצאות הדיגום קבעו כי נמצא זיהום בקרקע המחייב טיפול בקרקעות מזוהמות, ייקבע בהיתר הבניה, כי לא יחלו



	<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>
<p>עבודות הבניה, לרבות עבודות 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 להגנס או מי מטעמו.                  1.3. פירוט שיטות התפעול והתחזוקה של אמצעי ניהול הנגר הכלולים בו, לרבות אמצעי פיקוח ובקרה.</p>	
	<p><b>6.2 הוראות פיתוח</b></p> <p>1. המגרש יפותח ללא גדרות ומחסומים ויאפשר מעבר רציף וחופשי סביבו, למעט במיקומי רמפות או במקומות בהם הפרשי הגבהים מחייבים מעקה בטיחות.                  2. באזורים המיועדים לנטיעת עצים מעל חניונים, יובטח מילוי אדמה בעומק מינימאלי של 1.5 מ'. ברצועת נטיעות לעצי רחוב ישמר בית גידול אורכי ורציף לאורך הרצועה, למעט במקומות בהם חוצה רמפה /רכב כבוי וכד', ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.                  3. תשמר רציפות תכנונית בין זיקת ההנאה לציבור לרחובות ההיקפים. במקומות בהם זיקת ההנאה לציבור הינה חלק מחתך הרחוב, תכנון החתך יתואם עם גורמי התכנון של העירייה.                  4. בגבול המגרש עם השצ"פ יהיה תאום של גבהי הפיתוח כך שיתקבל מרחב המשכי, רציף ונגיש ללא מחסומים.</p>
	<p><b>6.3 קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין הינם כמפורט בתשריט.                  2. במקומות בהם מותרת הבלטת חלקי המבנה מעל לתחום זיקת ההנאה לציבור, יובטח גובה מינימאלי של 10 מ'.</p>
	<p><b>6.4 דרכים וחניות</b></p> <p>1. כל החניות תהינה תת קרקעיות, לרבות חניה תפעולית, אשפה ואזורי פריקה וטעינה.                  2. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לאזור א' מוטה מתע"ן לפי התקנות ויהיה תקן מקסימאלי.                  3. החניה תהיה חניה ציבורית כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה.                  4. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ויהיה תקן מינימלי.                  5. אוורור מאולץ לחניונים יהיה בקומת הגג, ובכל מקרה לא יפחת מגובה של 5 מ' ממפלס הקרקע.</p>
	<p><b>6.5 זיקת הנאה</b></p> <p>1. תירשם זיקת הנאה לציבור במפלס הקרקע בשטחים המסומנים בתשריט התכנית.                  2. 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.                  3. יותר מעבר ושימוש של תשתיות ציבוריות, תאורה, נטיעות, גינון, ריצוף, מתקני אופניים, שבילי אופניים, ספסלים וכיו"ב שימושים ציבוריים.</p>
	<p><b>6.6 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>אישור המשרד להגנס או מי מטעמו, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.</p>

	<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.7</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>א. 20% משטח המגרש נדרש להיות פנוי מבינוי לצרכי חלחול והחדרת מי נגר.</p> <p>ב. יעד מינימלי לניהול נגר בתחום התכנית יקבע לעת היתר בניה בהתאם למאפייני התכנית ויעמוד על 50% מעובי גשם יממתי בתקופת חזרה של 1:50 שנים, ביחס לתכסית הבינוי ומקדם הנגר בקרקע (כ- 260 מ"ק).</p> <p>ג. תכנון מערכות מי הנגר להבטחת מניעת הצפות והגנה על שטחים מבונים יתייחס להנחיות תמא/1.</p> <p>ד. לפחות 30% משטח הגגות יהיו ירוקים וישמשו כחלק ממערך ניהול הנגר.</p>	
	<b>סטיה ניכרת</b>	<b>6.8</b>
	<p>1. שימוש בשטחי המרפסות כפי שמפורטים בטבלה 5, למטרות אחרות, יהוו סטיה ניכרת.</p>	
	<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.9</b>
	<p>מבנים או חלקי מבנים קיימים המסומנים להריסה בתשריט התוכנית ואלמנטים החורגים לשטחי הציבור - מיועדים להריסה.</p>	
	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.10</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>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.</p>	
	<b>תחזוקה</b>	<b>6.11</b>
	<p>תוקם חברת ניהול ותחזוקה, אשר תתחזק בין השאר גם את הגגות הירוקים באופן שוטף.</p>	
	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	<b>6.12</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>א. גובה קומת הקרקע והקומה שמעליה לא יעלה על 7 מ' כל אחת.</p> <p>ב. גובה הקומה הטיפוסית יקבע בהיתר הבניה על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ג. 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>	
	<b>תשתיות</b>	<b>6.13</b>
	<p>כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצ"ב, יהיו תת קרקעיים.</p>	
	<b>גגות</b>	<b>6.14</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 44</p>	<p>כל הגגות השטוחים, ראשיים ומשניים, כולל גגות חדרי מכונות, גגות ביניים וגגות משותפים, יתוכננו כגגות ירוקים כהגדרתם בסעיף 1.9 לעיל, בהתאם למדיניות תכנית המתאר ובהתאם לדרישות הבאות:</p> <p>1. 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>2. לכל הפחות, 40% משטח הגגות, יפותחו כגג ירוק אינטנסיבי כהגדרתו בסעיף 1.9 לעיל.</p> <p>3. שטח הגג יאפשר גדילת צמחיה ונטיעות.</p> <p>4. גג משופע יחופה בחומרים קשיחים ועמידים.</p> <p>5. 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 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44



תכנון זמין  
מונה הדפסה 44