

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 504-0667030

הר/מק/2475 - יגאל אלון 41

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי הרצליה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5000952959/310>

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא הריסת בנין ישן בן קומה אחת ויחידת דיור אחת קיימת, והקמת בניין מגורים חדש תחתיו הכולל קרקע + 6.5 קומות ובו 23 יח"ד, תוספת 17 יחידות דיור וזכויות על 6 יחידות דיור וזכויות המאושרות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית הר/מק/2475 - יגאל אלון 41

ומספר התכנית

מספר התכנית 504-0667030

1.2 שטח התכנית 0.940 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (1) (8)

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	186088
קואורדינאטה Y	675133

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הרצליה - כל תחום הרשות: הרצליה

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	41	אלוף אלון יגאל	הרצליה

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6536	מוסדר	חלק	446	

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**

הרצליה

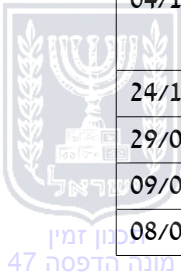
תכנון זמין  
מונה הדפסה 47תכנון זמין  
מונה הדפסה 47תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

**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
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>תמא/35</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
<u>תממ/5</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592		15/04/2010
<u>הר/מק/2000/מע</u>	החלפה		5037			04/12/2001
<u>הר/1177</u>	החלפה		2158			24/10/1975
<u>הר/1635/א</u>	החלפה		5276	2050		29/02/2004
<u>הר/2000/א</u>	החלפה		5065	1978		09/04/2002
<u>הר/253/א</u>	החלפה		852			08/06/1961

**הערה לטבלה:**

1. תמ"א/15/ב - כפיפות
2. לא יותרו זכויות מכח תמ"א 38/הר/2213



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיורא רוטמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיורא רוטמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14: 09 16/01/2024	גיורא רוטמן	16/01/2024	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח ניקוז	13: 26 20/10/2021	סבטלנה קפלון	18/10/2021	1	1: 250	מנחה	ניקוז
לא	נספח פיתוח	14: 14 16/01/2024	סוזנה וגנסברג	15/01/2024	1	1: 250	מחייב חלקית	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	14: 12 16/01/2024	רמי ראובני	15/01/2024	1	1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא	תשריט מצב קיים	11: 37 12/10/2021	גיורא רוטמן	19/01/2021	1	1: 250	רקע	תשריט התכנית

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 47

**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	יובל ברגר (1)			הרצליה			050-6555699		arbel777@walla.com
	פרטי	תמיר ברגר (2)			בני דרור		12	052-2461633		b.tamir@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ת.ד. 5830 רצליה.

(2) כתובת: ת.ד. 102 בני-דרור.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יובל ברגר			הרצליה	(1)		050-6555699		arbel777@walla.com
פרטי	תמיר ברגר			בני דרור	(2)	12	052-2461633		b.tamir@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 5830 רצליה.

(2) כתובת: ת.ד. 102 בני-דרור.

**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	גיורא רוטמן	22619	רוטמן אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	תל אביב- יפו	הירקון	109	052-4730500	03-5225085	office@gra.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	סוזנה וגנסברג	00016418	סוזנה ליהוא אדריכלות נוף	רמת גן	תע"ש (1)	8	03-7524065		lisu@lisu.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	חוסאם מסרואה	894	מ.ח. הנדסת מדידות בע"מ	טייבה	(2)		09-7990140		mhmed10@g mail.com
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	סבטלנה קפלון	44464	ס.קפלון הנדסה אזרחית בע"מ	נתניה	הס משה (3)	6	09-8350891		krenata88@g mail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	רמי ראובני	31513	רמי ראובני הנדסה בע"מ	רעננה	הטללים (4)	40	09-7742416		reuvenny@ya hoo.com

(1) כתובת: רח' התע"ש 8, רמת גן.

(2) כתובת: ת.ד. 629.

(3) כתובת: רח' משה הס 6, נתניה.

(4) כתובת: רח' הטללים 40, רעננה.



תכנית זמין  
מונה הדפסה 47



תכנית זמין  
מונה הדפסה 47



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

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**

התוויית תכנית נקודתית ע"י תהליך של הריסת מבנה צמוד קרקע ישן והקמת מבנה מגורים חדש הכולל קומת קרקע + 6.5 קומות, ובנוסף 3 קומות חניון תת קרקעי. תוספת של 17 יחידות דיור 6 המאושרות לכדי 23 יח"ד סה"כ.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הגדלת זכויות בניה, יח"ד וקומות בבניין החדש
2. קביעת קווי בניין (הקטנת קווי בניין צידי מ-4 מ' ל-3.6 מ', הקטנת קו בנין אחורי מ-8 מ' ל-6 מ')
3. הוספת 17 יח"ד ל-6 יח"ד המאושרות לכדי סך של 23 יח"ד.
4. הוספת 4 קומות על ה-4 המאושרות לכדי ק + 6.5 קומות.
5. תותר בניית 3 מרתפי חניה תת-קרקעיים ויותר מחסנים במפלסי תת-הקרקע.
6. 18 יח"ד (80% מסך כל היח"ד) יהיו בשטח כולל של 75 מ"ר כולל ממ"ד.
7. קביעת תנאים להיתר בניה ולתעודת גמר.
8. קביעת שטחי חלחול במגרש מינימום - 15% משטח המגרש.
9. תכסית הקומה האחרונה למגורים לא תעלה על שטח של 50% משטח הקומה שמתחתיה.
10. שינוי יעוד קרקע ממגורים ב' למגורים ג'.
11. הרחבת הדרך על פי תוואי קיים, בהתאם לתשריט מוצע.
12. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח השטח.
13. קביעת תקן חניה והסדרי תנועה וחניה לפרויקט.
14. קביעת הוראות להריסת בנין צמוד קרקע קיים.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 47תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	41.79	4.28
מגורים ב'	934.44	95.72
סה"כ	976.23	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	41.79	4.28
מגורים ג'	934.44	95.72
סה"כ	976.24	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. במפלס הכניסה הקובעת לבניין: דירות גן, לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר עגלות, חניית אופניים.</p> <p>2. קומת הקרקע וקומות מעל הקרקע - מגורים (בניה רוויה).</p> <p>3. בקומות המרתף מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו שימושים עבור חניה פרטית, מחסנים פרטיים עד 6 מ"ר ליחידה, מתקנים טכניים, חדר גנרטור, חניית אופנועים, חניות למגורים, חניית אורחים בהתאם לנדרש בתקן.</p> <p>4. תותר קומה טכנית שמטרתה העברת מערכות הנדסיות, הקומה תהיה בקומת הגג העליון.</p> <p>5. מעבר תשתיות בתת קרקע: תחנות טרנספורמציה ומתקנים טכניים באישור חברת חשמל ובתיאום מול המחלקה הסביבתית.</p> <p>6. אישור תכנית הבינוי והעיצוב ע"י המנהלת להתחדשות עירונית לרבות נושא הקומה המפולשת לכיוון רחוב יגאל אלון.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מספר הקומות וגובה הבניינים המירבי יהיו כמפורט בטבלה 5.</p> <p>2. גובה קומה טיפוסית בבנייני המגורים לא יפחת מ-2.7 מ' נטו.</p> <p>2. גובה מבואה וקומת הקרקע לא יעלה על 5 מ'.</p> <p>3. לא יופנו דירות גן וחצרות של דירות גן לכיוון חזיתות הרחובות.</p> <p>4. תותרנה גזוזטראות בשטח ע"פ תקנות החוק בתוספת לשטחים שע"פ טבלה 5.</p> <p>5. תותר תכסית למרתף חניה עד 80% בהתאם לעמידה בדרישות החילחול.</p> <p>6. החניות תהיינה תת-קרקעיות ויותר עד 3 מפלסי חניה.</p> <p>7. יותרו מחסנים דירתיים בתת קרקע בלבד בגודל של עד 6 מ"ר לכל יחיד.</p> <p>8. באזורים המיועדים לנטיעות עצים מעל החניון יובטח מילוי אדמה בעומק של 1.5 מטר לפחות.</p> <p>9. המתקנים הטכניים המתוכננים על גג הבניין יעמדו בתקנות הרעש ויוסותרו מאחורי מעקה הגג בהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>10. לצורך פעולתם התקינה של פירי שחרור עשן או אוורור בקומות התחתונות יש למקם על הגג מפוחי שחרור עשן או אוורור לפי דרישת מהנדס מיזוג אוויר ובכפוף לחוות דעת אקוסטית.</p> <p>11. חדרי טרפו ימוקמו בתחום המגרשים בפרטיים ובתת הקרקע בלבד. פירי האוורור של חדר הטרפו לא ימוקמו לחזית הרחוב ויתוכננו עפ"י הנחיות מרחביות ובכפוף לדרישות חברת חשמל ובאישור המחלקה לפיתוח סביבתי, המחלקה הסביבתית והמשרד להגנת הסביבה (עפ"י סעיף 56 - איכות הסביבה).</p> <p>12. לא תותר הבלטת מרפסות גג מעבר לקונטור הקומה מתחתיה.</p> <p>13. לא תותר חריגת מרפסות מקו בניין.</p> <p>14. קומה אחרונה תהיה בנסיגה של 3 מ' כלפי החזית הקדמית והאחורית.</p> <p>15. תתקיים זיקת הנאה לטובת מעבר רגלי למגרש האחורי הגובל.</p> <p>16. לא תותר קומת עמודים מפולשת.</p>
4.2	<p><b>דרך מאושרת</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p>

<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.2</b>
מיסעות, כבישי שירות, מדרכות, שבילי אופניים וכיוצא בזה לשירות התנועה, גינון, תשתיות תת קרקעיות. לא יותר מעבר תשתיות פרטיות.	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	4	3.6	3.6	3 (3)	7.5 (2)	34 (1)	23	5059	2400		856	1803	940	1	מגורים ג'	מגורים ג'

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) הגובה כולל את ק.קרקע + 6.5..
- (2) כולל קומת הקרקע..
- (3) הערך מתייחס ל מקסימום.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

## 6. הוראות נוספות

6.1	בניה ירוקה	תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בתקן ישראלי 5281 ו-5282 לבניה ירוקה.
6.2	ניהול מי נגר	<p>התכנית תציג לפחות 15% שטחים מחלחלים במגרש. התכנית תספק מענה לניהול, שימוש, טיפול, השתייה, חלחול והחדרה של מי הנגר בשטח הפרויקט בהתאם לדרישות העירייה.</p> <p>התכנית תלווה בידי אנשי מקצוע רלוונטיים וצוות הפרויקט כגון הידרולוג, הידרוגיאולוג, אדריכל נוף, ומהנדס מוסמך.</p>
6.3	סטיה ניכרת	<p>1. שינוי קווי בניין, חריגה מגובה מבנה, תוספת שטחים עיקרי ושירות ומספר יחידות דיור יהווה סטיה ניכרת לתכנית בהתאם לתקנה 19(2) בתקנון התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>2. המרת שטחים תת קרקעיים לשטחים עיליים תהווה סטיה ניכרת.</p>
6.4	חניה	<p>תקן החניה לתכנית יהיה עאמור להלן; עבור יח"ד עד 75 מ"ר - 1.5 חניות, עבור דירות מעל 75 מ"ר - 2 חניות עבור כל יח"ד.</p>
6.5	איכות הסביבה	<p>1. קרינה:  א. דו"ח אומדן השטף המגנטי יכלול נתוני רקע של תשתיות החשמל הקיימות בסביבה, לרבות מרחקים מתשתית קווי החשמל ברחוב, אנטנות סלולריות וכדומה.  ב. יוצג מפרט מיגון מפני שדות מגנטיים להורדת רמות הקרינה ככל שיידרש על פי הסימולציות בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.  ג. חדר טרפו ככל שיידרש ע"י חברת חשמל לעת הבקשה להיתר, יש להציג ליחידה לאיכות הסביבה את אישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה או חוזה עם חח"י.  2. רעש:  א. חו"ד האקוסטית שתוגש לצורך קבלת היתר, תעשה בהתאם להנחיות המחלקה הסביבתית, לרבות התייחסות למפלסי הרעש הצפויים מהמערכות ופתרונות המיגון באם נדרש כדי לעמוד בתקנות למניעת מפגעים.  ב. ככל שיתוכנן לעת הבקשה להיתר גנרטור חירום ימוקם במרתף החניה או בקומת הגג הטכני, זאת בכפוף לחו"ד יועץ אקוסטיקה ובאישור המחלקה הסביבתית.  3. איכות אוויר:  א. מיקום פתחי האוורור על סוגם ממערכות הטכניות ומהמרתפים יהיו בתיאום ואישור המחלקה לפיתוח סביבתי והמחלקה הסביבתית.  ב. אוורור מרתפים ושחרור עשן - יש למקם את פתחי האוורור בגג העליון. תריסי האוורור לא יופנו לרחוב ולא לגבול מגרש כלפי המגרשים הסמוכים. ארובות אוורור ימוקמו בתוך קווי הבניין תוך התייחסות למרחק מהמבנים הקיימים.  ג. תותר יציאת אוויר טבעית מערכות הטכניות לצורך פליטת חום בלבד. יש להימנע מהפניית האווריר לחזית הרחוב, למפתחים ולמעבר העוברים והשבים.  4. פסולת:  א. פתרונות אצירת ופינוי אשפה ייקבעו לעת הבקשה להיתר בניה, לרבות הפרדת פסולת במקור</p>



<b>איכות הסביבה</b>	<b>6.5</b>
<p>בכל השימושים שבתחום התכנית.</p> <p>ב. חדרי האשפה עבור המגורים יהיו נפרדים מכל שימוש אחר.</p> <p>ג. פסולת הבניין תפונה לאתר מחזור בלבד המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. עבודות עפר, הריסה והקמה:</p> <p>א. תנאי לתחילת עבודות (בניה/הריסה/חפירה) יהיה העברת תכנית לניהול סביבתי שמסגרתה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים לאישור המחלקה הסביבתית.</p> <p>ב. אתרי עירום ושפיכת עפר זמניים יותרו רק בתחומי המגרשים אלא אם יאושר אחרת ע"י מנהל ההנדסה.</p> <p>ג. מיקום שטחי התארגנות יוגדרו מראש מול מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ד. בעת עבודות הריסה והקמה יינקטו כל האמצעים הנדרשים לצורך מניעת מפגעי אבק הכוללים בין היתר הרטבה/ערפול/כיסוי משטחי עבודה, דרכים, ערמות עפר, משאיות ועוד.</p> <p>6. זיהום קרקע / גזי קרקע:</p> <p>א. במידה ויידרש יש להגיש למשרד להגנת הסביבה סקר היסטורי ו/או תכנית למיגון המבנה מפני חדירת גזי קרקע ולהביא לאישור המחלקה הסביבתית.</p> <p>ב. במידה ועלו עדויות על זיהום קרקע ו/או המצאות גזי קרקע יש לתאם את נושא חילחול מי הנגר מול המחלקה הסביבתית.</p>	



<b>פיתוח סביבתי</b>	<b>6.6</b>
<p>1. ככל שיתוכנן חניון תת קרקעי עם פתחי יציאת אוויר טבעיים, לא יופנו פתחי יציאת האוויר לחזית הרחוב.</p> <p>2. יש לתכנן את החזית הכוללת את פתחי יציאת האוויר בהתאם לקווי העיצוב של חזית הבניין כולו.</p> <p>3. באזורים המיועדים לנטיעות עצים מעל החניון יובטח מילוי אדמה בעומק של 1.5 מטר לפחות.</p> <p>4. גובה פני תקרת מרתף עליון לא יבלוט מעל פני הקרקע, למעט עבור יניקה והחדרת אוויר בכפוף לאישור המחלקה לפיתוח סביבתי והמחלקה הסביבתית. המערכות הטכניות לא ימוקמו לחזית הרחוב ויתוכננו עפ"י הנחיות מרחביות.</p>	



<b>תנועה</b>	<b>6.7</b>
<p>1. לפחות מחצית מרחבת כיבוי האש תהיה במגרש הפרטי בלבד.</p> <p>2. חניות נכים יהיו על פי התקן התקף.</p>	

<b>תשתיות</b>	<b>6.8</b>
<p>1. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>1. יש לבצע הפרדה מלאה בין מערכות הביוב והניקוז.</p>	

<b>6.9</b>	
	יגבה על פי חוק.

<b>זכויות בניה מאושרות</b>	<b>6.10</b>
	זכויות מתוקף תמ"א 38 והר/2213 לא יחולו בתחום התכנית.

<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.11</b>
	1. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה אישור תצ"ר וזיקת ההנאה בועדה המקומית.

תנאים בהליך הרישוי	6.11
<p>2. התחייבות היזם להריסת מבנים המיועדים בתשריט להריסה באותו המגרש ופינוי הפסולת בהתאם לחוק ובהתאם להנחיות המחלקה הסביבתית.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה הינו פתרון מלא לנושא הניקוז, הביוב והשפכים באישור הועדה המקומית ותאגיד המים.</p> <p>4. תנאי לקבלת היתר הינו תיאום עם היחידה לאיכות הסביבה לפתרונות אוורור, אקוסטיקה וקרינה ואישור סופי של היחידה לכך.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי באישור מהנדסת העיר. תכנון זמין הדפסה 47</p> <p>התכנית תכלול התייחסות לפיתוח שטח מפלסי כניסה וקביעת מפלס ה-0.00, מיקום פתרונות טכניים, מיקום וגודל סופי של זיקת ההנאה, אישור חזיתות וחומרי גמר.</p> <p>6. התחייבות היזם להריסת מבנים המיועדים בתשריט להריסה באותו המגרש ופינוי הפסולת בהתאם לחוק ובהתאם להנחיות המחלקה הסביבתית.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה/הריסה/חפירה יהיה אישור המחלקה הסביבתית למניעת מטרדים סביבתיים, לרבות, רעש, איכות אוויר, קרינה ופסולת בניין.</p> <p>8. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תכנית ניקוז מפורטת לניהול נגר בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח הידרולוג של תכנית זו.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת דו"ח אומדן צפיפות השטף המגנטי לאישור המחלקה הסביבתית (עפ"י סעיף 6.5 - איכות הסביבה). הדו"ח יציג את רמות הקרינה הצפויות (סימולציה) מכלל מערכות החשמל ויוצג מפרט מיגון מפני שדות מגנטיים, ככל הנדרש, בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה חו"ד אקוסטית סביבתית לאישור המחלקה הסביבתית, שתתייחס לפעילות בשטחי המסחר ומוסדות הציבור, למערכות הטכניות וחדרי המכונות וכן למקורות רעש חיצוניים העלולים להשפיע על דיירי המבנה (עפ"י סעיף 6.5 - איכות הסביבה).</p> <p>11. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור המחלקה הסביבתית למפרטי מערכות האוורור של הבניינים ולמיקום פתחי פליטת האוורור / העשן מחניונים תת קרקעיים, מגנרטור חירום ומפתח המנדוף שימוקמו בגג העליון. התכנון יתבצע בהתאם לרשום בסעיף 6.5 - איכות הסביבה.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה יהיה הערכת עודפי עפר צפויה והצגת פתרון מאושר על ידי המחלקה הסביבתית לפינוי עודפי עפר לאתרים מוגדרים מראש (עפ"י סעיף 6.5 - איכות הסביבה).</p> <p>13. תנאי לקבלת היתר הריסה יהיה חוות דעת שתיערך ע"י סוקר אסבסט מורשה. חוות הדעת תוגש ליחידה לאיכות הסביבה.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע בדיקות לאיתור גז ו/או זיהום קרקע במידה ויידרש ע"י המחלקה הסביבתית (עפ"י סעיף 6.5 - איכות הסביבה). ההליך יעשה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ובהתאם למתווה לטיפול בקרקעות מזהמות של המשרד.</p> <p>15. תנאי להיתר בניה הינו פתרון מלא לנושא הניקוז, הביוב והשפכים באישור הועדה המקומית ותאגיד המים.</p> <p>16. תנאי להיתר יהיה אישור המחלקה האסטרטגית למענה לצורכי חינוך באזור הרישום.</p>	
תנאים למתן תעודת גמר	6.12
<p>1. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור היועצים השונים ומדידות ככול שידרשו ויאושרו ע"י היחידה המחלקה הסביבתית.</p> <p>2. רישום תצ"ר וזיקות הנאה ברשם המקרקעין.</p>	



<b>6.12 תנאים למתן תעודת גמר</b>	<b>6.12</b>
3. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור אתר מורשה על קליטת פסולת הבניין שיוצג לאישור המחלקה הסביבתית.	



<b>6.13 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	<b>6.13</b>
<p>1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 15/ב, תוכנית מתאר ארצית חלקית לשדה תעופה זמני בהרצליה (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. גובה המבנים בתחום התכנית לא יעלה על 103 + מטר מעל פני הים.</p> <p>3. גובה מתקני עזר לבניה בתחום התכנית לא יעלה על 111.3 + מטר מעל פני הים.</p> <p>4. יש לידע את מבקש היתר הבניה מתוקף תכנית זו ואת הגורם המבצע לגבי הגבלות הגובה החלות על מתקני העזר לבניה בתחום התכנית.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה למבנים בתחום התכנית הינו תיאום עם רת"א לצורך עמידה בדרישות לסימון לילה הנדרש לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139.</p> <p>6. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית לגובה המתקנים ומתן הנחיות לסימון יום ולילה הנדרש לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139.</p> <p>7. לא תינתן הקלה מתכנית זו או בהיתרים מכוחה לגובה בניה העולה על 103 + מטר מעל פני הים.</p>	



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

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

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

--	--

