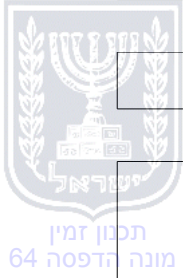


הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0508408

הר/2407 - בית קורקס



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 :

01/04/2020

להפקיד את התכנית

02/03/2021

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 המוצעת, בשטח של כ-9.6 דונם, ממוקמת באזור התעשייה בהרצליה בין הרחובות ספיר מצפון, משכית ממערב, החרש מדרום וכביש 2 ממזרח. בתחום התוכנית קיים היום מבנה משרדים בגובה 5 קומות הכולל חזית מסחרית וכן שטח המשמש כחניה עילית.

על השטח חלות כיום תוכניות הר/1900 והר/1900/1.

מטרת התוכנית הינה פיתוח והתחדשות האזור על ידי חיזוק ופיתוח השטחים הפתוחים ויצירת מתחם בעירוב שימושים של תעסוקה, מגורים ומסחר, בהתאם למדיניות העירייה לאזור.

על פי תוכנית הבינוי תתאפשר הקמה של מגדל בגובה של 30 קומות אשר ימוקם בחלקו המזרחי של המגרש. לאורך רחוב משכית מתוכננת בנייה מגדירת דופן לרחוב בגובה 8 קומות הכוללת שימושים למגורים. קומת הקרקע הינה קומה מסחרית ובנוסף יותרו שטחים למסחר בקומות המבנה השונות. וכן, שינוי יעוד מ"חניון ציבורי" ל"שטח ציבורי פתוח" ופיתוחו כשטח פתוח כהמשך לציר הירוק המרכזי באזור התעסוקה ומתן מענה למקומות החניה התחום החניונים התת קרקעיים של המגרש הסחיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הר/2407 - בית קורקס

מספר התכנית 504-0508408

1.2 שטח התכנית 9.533 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 איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הרצליה
קואורדינאטה X	182358
קואורדינאטה Y	674461

1.5.2 תיאור מקום

תא שטח התחום ע"י הרחובות ספיר בצפון, משכית ממערב, החרש מדרום וכביש 2 ממזרח.

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	חרש	הרצליה
	3	חרש	הרצליה
	5	חרש	הרצליה
	27	משכית	הרצליה
	29	משכית	הרצליה
	8	ספיר	הרצליה
	10	ספיר	הרצליה

שכונה אזור תעשייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6420	מוסדר	חלק	94, 109, 123	99

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 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/10/1990	167	3807	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/1754 ממשיכות לחול.	החלפה	הר/1754
28/10/1993	257	4154	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/1767 ממשיכות לחול.	החלפה	הר/1767
04/09/2003	4022	5222	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/1900 ממשיכות לחול.	החלפה	הר/1900
21/07/2008	4000	5833	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/1900 / 1 ממשיכות לחול.	החלפה	הר/1900 / 1
07/01/2014	2792	6729	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/2213 ממשיכות לחול.	החלפה	הר/2213
08/06/1961		852	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/253 א ממשיכות לחול.	החלפה	הר/253 א
09/07/1970		1642	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/672 ממשיכות לחול.	החלפה	הר/672
22/05/1975		2112	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/1251 ממשיכות לחול.	החלפה	הר/1251



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: 500	1		אבנר ישר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	07/01/2021	רם בן חיים	08: 59 10/01/2021	תשריט מצב מאושר	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	07/01/2021	ירון יוניצמן	08: 58 10/01/2021		לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	11/10/2020	אבנר ישר	16: 43 28/10/2020	הנחיות מרחביות ו/ או הנחיות מרחביות פרטניות גוברות על נספח הבינוי.	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	07/10/2020	אבירם אגאי	16: 48 28/10/2020	הנחיות מרחביות ו/ או הנחיות מרחביות פרטניות גוברות על נספח התנועה	לא
תשתיות	מנחה	1: 250	1	24/09/2020	ארז גלבוץ	15: 12 24/09/2020	נספח ניקוז	לא
תשתיות	מנחה	1: 250	1	24/09/2020	ארז גלבוץ	15: 12 24/09/2020	נספח מים וביוב	לא
תשתיות	מנחה		20	24/09/2020	ארז גלבוץ	15: 13 24/09/2020	דו"ח ניקוז וניהול מי נגר עילי	לא
תשתיות	מנחה		12	24/09/2020	ארז גלבוץ	15: 14 24/09/2020	דו"ח תשתיות מים וביוב	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	26/01/2021	מאיה זוהר	17: 33 26/01/2021	הנחיות מרחביות ו/ או הנחיות מרחביות פרטניות גוברות על נספח הפיתוח.	לא
דו"ח סביבה	מנחה		77	26/10/2020	רון לשם	16: 35 28/10/2020	הנחיות מרחביות ו/ או הנחיות מרחביות פרטניות גוברות על נספח הסביבה.	לא
איכות הסביבה	מנחה		54	06/07/2020	רון לשם	16: 32 06/07/2020	סקר היסטורי	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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632071	03-7632071	hilar@land. gov.il
	פרטי			מרצף תעשיית מלט בע"מ	הרצליה	משכית	27	09-7887478		edo@ampa. co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מרצף תעשיית מלט בע"מ	הרצליה	משכית	27	09-7887478		edo@ampa.co.il

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
	עורך ראשי	אבנר ישר		ישר אדריכלים	תל אביב- יפו	טשרניחובס קי	18	03-6203220		mail@a- yashar.com
	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	ד.ג.ש הנדסה	רמת גן	(1)		03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il
מודד	מודד	רם בן חיים	723	רם מדידות בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9613720	03-9612673	ram@ram.or g.il



תכנון זמין
הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	ארז גלבו		גלבו מהנדסים ויועצים	הרצליה	משכית	3	09-9504021	09-9585601	office@ktap. co.il
	יועץ נופי	מאיה זוהר		מאזא	תל אביב- יפו	בלוך דוד	17	03-5661130		maya@mzarc .com
שמאי מקרקעין	שמאי	ירון יוניצמן	602	ירון יוניצמן שמאי מקרקעין	רמת גן	החילוץ	6	03-6111888	03-5729188	yaron@doral. co.il
	מודד	מאיר ליברמן	497	דיאמנט - ליברמן מדידות (מ.א.) (2008) בע"מ	בני ברק	לח"י	27	03-9417011	03-9417013	yasminliber man@gmail.co m
	יועץ סביבתי	רון לשם		רון לשם	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il

(1) כתובת: בן גוריון 2.



מזכירות המבחנים
מזכירות המבחנים
מזכירות המבחנים
מזכירות המבחנים
מזכירות המבחנים
מזכירות המבחנים
מזכירות המבחנים
מזכירות המבחנים
מזכירות המבחנים
מזכירות המבחנים



מזכירות המבחנים
מזכירות המבחנים
מזכירות המבחנים
מזכירות המבחנים
מזכירות המבחנים
מזכירות המבחנים
מזכירות המבחנים
מזכירות המבחנים
מזכירות המבחנים
מזכירות המבחנים

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
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 מתחם לתעסוקה הכולל עירוב שימושים של תעסוקה, יחידות דיור קטנות מיוחדות, מסחר ומלונאות, בהתאם למדיניות העירייה לאזור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות לאיחוד מגרשים.

2. קביעת יעוד הקרקע בשטח התוכנית לתעסוקה. קביעת התכליות והשימושים המותרים בייעוד זה לרבות שימושים למסחר, מגורים ומלונאות וכן שטחים ציבוריים מבונים.

3. קביעת שטחי הבניה בתחום התוכנית: סה"כ 48,091 מ"ר על קרקעי (עיקרי ושירות)

4. קביעת שטחים לשימושים ציבוריים בהיקף 2,463 מ"ר על קרקעי (עיקרי ושירות), מתוך סך השטחים העל קרקעיים המפורטים לעיל.

5. קביעת הגובה המקסימאלי המותר לבניה, עד 30 קומות למגדל.

6. קביעת הנחיות בינוי, פיתוח ונוף.

7. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה.



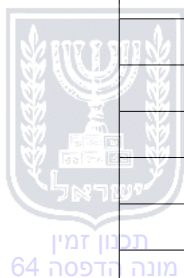
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
ככר עירונית	202
דרך מוצעת	201, 200
מגורים מסחר ותעסוקה	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	100
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	201, 200
הנחיות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	201, 200
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	100
חניה	ככר עירונית	202
להריסה	דרך מוצעת	201, 200
להריסה	ככר עירונית	202
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	100
קו בנין תחתי	דרך מוצעת	200
קו בנין תחתי	ככר עירונית	202
קו בנין תחתי	מגורים מסחר ותעסוקה	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	201, 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	202
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	100



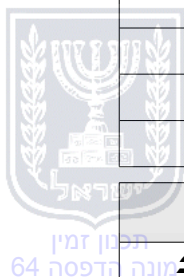
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	244	2.53
חניון ציבורי	2,593	26.83
תעשייה	1,860	19.25
תעשייה מיוחדת	4,968	51.40
סה"כ	9,665	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	244.42	2.56
ככר עירונית	2,511.38	26.34
מגורים מסחר ותעסוקה	6,777.6	71.09
סה"כ	9,533.39	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. משרדים ותעשייה עתירת ידע, לרבות שטחים לרווחת העובדים. 2. מסחר, לרבות מסעדות ובתי קפה. 3. מגורים, יחידות דיור קטנות מיוחדות 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 גינון, נטיעות, ריהוט רחוב וכדומה.
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבינוי במגרש משלב מגדל ובניה מגדירת דופן לרחוב משכית. עקרונות הבניה מגדירת הדופן יקבעו בתוכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח. 2. בקומת הקרקע לאורך רחוב משכית תוקם רחבה עירונית פתוחה לציבור. פרטי הרחבה יקבעו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי כמפורט בסעיף 6.1. בהתאם, תירשם זיקת הנאה בקומת הקרקע בשטח זה בכפוף להוראות סעיף 6.5. תותר הבלטת המבנים מעל לשטח זיקת הנאה בהתאם לקווי הבינוי ובגובה שלא יפחת מ-8 מ' ממפלס הקרקע. 3. גגות האגפים הנמוכים של המבנה יפותחו כגגות ירוקים בהתאם לסעיף 6.4 וישמשו לרווחת הדיירים או משתמשי התעסוקה במבנה. 4. לא יותר שילוב של תעסוקה /מגורים /או מלונאות באותה הקומה. 5. תותר הקמת קומות טכניות בקומות המגדל השונות למעט בקומת הקרקע, בתנאי שתובטח מונח הדפסה 64 תכנון זמין 6. לשימוש רוכבי האופניים השוהים בבניין יותקנו מקלחות, מלתחות ותאי אכסון. מגורים : 7. יותרו רק דירות קטנות מיוחדות כהגדרתן בסעיף 1.9. 8. מלונאות : <p>שימושי מלונאות יותרו בכפוף לפירוט שלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות, כל היחידות תהיינה בבעלות אחודה. ב. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים /או חשמל /או גז. ג. שטחים משותפים במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון חנויות וכד', לא ישויכו ליחידות אירוח ספציפיות. <p>9. מבנים ומוסדות ציבור : שטחי הציבור המבונים ימוקמו בקומות התחתונות (מעל הקומה המסחרית).</p>
ב	<p>מסחר</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קומת הקרקע הפונה לרחובות הסובבים תכלול שימושים מסחריים. בקומת הקרקע לכיוון רחוב משכית יותרו שימושים למסחר, מבואות ולובאים בלבד. 2. תותר הקמת שטחים למסחר בכל קומות המבנה לרבות בקומת המרתף העליון, בתנאי שלא יהוו מטריד ליתרת השימושים במבנה. 3. בקומות המלוות בגגות מגוננים יוקמו שימושים מסחריים צמודים לגג המגונן כגון: בתי קפה,

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>פאבים, מסעדות, מועדונים, בריכה וכיוצ"ב.</p> <p>4. מערכות פינוי האשפה והמערכות הסניטאריות של שטחי המסחר יהיו עצמאיות ונפרדות מהמערכות של שטחי המגורים ויוקצו להם שטחים נפרדים. לא תותר הקמת מעברים ודרכי גישה לחדרי אשפה ושטחים תפעוליים של המסחר משותפים עם אלו של המגורים.</p>
ג	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>גובה הכניסה הקובעת יהיה מפלס רחוב משכית.</p> <p>1. מספר קומות</p> <p>א. גובה הבניה מלוות הדופן לאורך רחוב משכית הינו 8 קומות כולל קומת הכניסה.</p> <p>ב. מספר הקומות עבור מגדל התעסוקה - עד 30 קומות.</p> <p>2. גובה קומות</p> <p>א. גובה קומת הקרקע והקומה שמעליה לא יעלה על 7 מ'.</p> <p>ב. גובה הקומה הטיפוסית יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p> <p>ג. גובה המערכות הטכניות על גג המבנה, יקבע במסגרת הבקשה להיתר בניה ובלבד שתובטח הסתרה מלאה של המערכות.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין הינם כמפורט בתשריט.</p> <p>2. יותרו סגירות חורף זמניות מעבר לקווי הבניין תוך הבטחת מעבר הולכי רגל.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>מעבר כלי רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מסעות, מדרכות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תאורה וכדומה.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>דרכים</p> <p>השטח להרחבת רחוב החרש ירשם על שם עיריית הרצליה בעת מימוש היתר הבניה לפי תכנית זו. בשלב הביניים, תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור בשטח המיועד להרחבת הדרך ע"פ תשריט תכנית זו.</p>
4.3	ככר עירונית
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>1. במפלס הכניסה יותרו רמפות כניסה ויציאה, מדרגות ופיר מעלית לחניון. כמו כן, יותר קיוסק/בית קפה בהיקף של 50 מ"ר.</p> <p>2. מתחת לכניסה הקובעת תותר חניה תת קרקעית ומחסנים.</p> <p>3. מתקני ניהול נגר.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בנין</p> <p>א. פיתוח החניון התת קרקעי, יותנה הכנת תכנית עיצוב ופיתוח עבור הכיכר העירונית, שתשתלב עם מערך הצירים הירוקים באזור התעסוקה.</p>

ככר עירונית	4.3
ב. תכסית מקסימאלית לחניון לא תעלה על 80% משטח המגרש.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
												שרות					עיקרי
											10290	21020 (1)	6828	100	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
												4700	6828	100	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
											703	1760	6828	100	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה	
1644 (3)							137				2748	6870 (2)	6828	100	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	(7)	(7)	(7)	(7)	6	30 (6)	139 (5)	137	80 (4)	82914	34823	13741	34350	6828	100	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה

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:

קוי בנין בהתאם למפורט בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי המלונאות מתוך שטחים אלו יותרו בכפוף למפורט בסעיף 4.1.2.4 (א) 8 לעיל.

(2) תותר העברת שטחים עיקריים בהיקף של עד 400 מ"ר מעל הקרקע אל מתחת לקרקע לצורך הקמת מלתחות לשימוש רוכבי אופניים. יותר שימוש בשטחי המגורים לשימושי תעסוקה.

(3) על פי 12 מ"ר ליחידת דיור.

(4) מתייחס לעל ותת הקרקע.

(5) א. הגובה ממפלס פני הים הינו 160 מ', חריגה מגובה הבניה המותר בתכנית זו כפוף לקבלת עמדת רשות התעופה האזרחית.

(6) מספר הקומות המפורט לעיל הינו המקסימום הניתן לבניה.

(7) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

6. הוראות נוספות



6.1 עיצוב פיתוח ובינוי	6.1
<p>תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התוכנית, יהיה אישור לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח התוכנית, אשר תיערך בהתאם להנחיות המרחביות או פרטניות התקפות לעת הכנת התכנית. התוכנית תקבע בין היתר הוראות בנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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. 2. הוראות בנושא פיתוח לרבות: נטיעת עצי צל במרחב הציבורי בהתאם למסמך המדיניות של הוועדה המחוזית, מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גינון ונטיעות, בתי גידול, ריצופים, חתכי רחוב וריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות, פתרונות לחלחול מי נגר, חומרי גמר ופרטים אופייניים. 3. סידורי תנועה וחניה עקרוניים לרבות עבור רכב דו גלגלי, שבילי אופניים, הסדרי אשפה, פריקה וטעינה לשימושים השונים ועמדות טעינה לרכב חשמלי, קביעת מיקום הכניסות לכלי רכב, רחבות כיבוי אש ומעברים לרכב חרום. 4. התייחסות לנושאים סביבתיים ובניה ירוקה עפ"י התקנים המקובלים לעת עריכת התוכנית. 	
6.2 תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<ol style="list-style-type: none"> 1. כללי לא תותר הגשת בקשה להיתר בניה בשלבים. היתר הבניה הראשון יכלול את מלוא השטחים לבניה במגרש. 2. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה: <ol style="list-style-type: none"> א. תאום ואישור מהנדס העיר למיקום השטחים הציבוריים המבונים בתחום התכנית. ב. אישור הוועדה המקומית לתצ"ר. 3. תנאים לכל היתר בניה: <ol style="list-style-type: none"> א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי על ידי הוועדה המקומית בהתאם לפירוט בסעיף 6.1 לעיל. ב. פתרון קצה למים וביוב. ג. עמידה בהנחיות לנושא בניה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. ד. אישור בכתב מטעם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה. ה. אישור רשות התעופה האזרחית לגובה מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) ועמידה בהנחיות לסימון יום ולילה נדרשות לבטיחות הטיסה. <ol style="list-style-type: none"> ו. אישור לפתרונות האשפה. ז. נספח עקרונות התארגנות באתר לזמן עבודות הבניה. ח. הוכחת התקשרות עם חברה לניהול המבנה והמגורים. ט. אישור משרד הבריאות לתכנית אדריכלות, פיתוח וסניטריה (מים וביוב). י. מתן פתרונות לטיפול קדם בכל שטחי המסחר בהם דרוש מטבח, בכפוף לאישור תאגיד המים. יא. אישור רשות המים לדוח הידרולוגי אשר יכלול תוצאות של דיגום מי תהום. הדוח יערך בהנחית אגף מים ברשות המים. במידה ויוצע חלחול מי נגר, הדוח יכלול תוצאות סקר קרקע וגז קרקע. 4. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי: <ol style="list-style-type: none"> א. רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לשימוש מלונאי בלבד, לחלק המלונאי של הפרויקט. 	

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.2</p>
<p>ב. תיאום עם משרד התיירות, להבטחת עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון של משרד התיירות, לעניין הפרדת השימושים, ולעמידה בהוראות תמא/12/1.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>1. תקן החניה למגורים יהיה 0. 2. תקן החניה לתעסוקה יהיה בהתאם לתקן התקף לאזור ב' מוטה מתע"ן לפי התקנות, ויהיה תקן של 1:120, ובכל מקרה לא תתווספנה חניות מעבר למאושר. 3. החניה תהיה חניה ציבורית כמשמעותה בחוק התנו"ב (התקנת מקומות חניה). 4. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה ויהיה תקן מינימלי. 5. כל החניות תהינה תת קרקעיות, לרבות חניה תפעולית, אשפה ואזורי פריקה וטעינה.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p>	<p>6.4</p>
<p>1. תכנית הפיתוח תכלול את פיתוח כל קומת הקרקע והגגות המגוננים בתחום המגרש. 2. באזורים המיועדים לנטיעת עצים מעל חניונים, יובטח מילוי אדמה בעומק של 1.5 מ' מינימום או בנפח מינימאלי של 10 מ"ק. 3. השטחים המחלחלים ימוקמו ככל הניתן בגבול השטחים הציבוריים. 4. גגות מגוננים בקומת המבנים יפותחו עם שטחי צמחייה שלא יפחתו מ 30% משטח הגג. 5. תכנית הגגות בבקשה להיתר בניה הכולל גג מגונן תכלול את הפיתוח והגינון בגג לרבות ההכנות לגינון וריצוף בהתאם, חתך של פרטי הגג המגונן וכן את מיקומם של המתקנים הטכניים על הגג. 6. בחניה תותקן תשתית לטעינת רכב חשמלי. התשתית תכלול מובילים כהגדרתם בתקנות החשמל ומקום לשנאי הנדרש לשם כך, וכן יותקן לוח חשמל ייעודי להזנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. מספר עמדות החניה לרכב יתואמו עם מהנדס הועדה המקומית לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.</p>	
<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.5</p>
<p>1. 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 והמשכי בינם לבין עצמם ובינם לבין השטחים הציבוריים הגובלים בהם. 2. הנחיות מיוחדות בתא שטח 201 המסומן בסימון הנחיות מיוחדות, תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור עד למימוש ההפקעה בפועל של שטח זה.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.6</p>
<p>1. מבנים או חלקי מבנים קיימים המסומנים להריסה בתשריט התוכנית - מיועדים להריסה. 2. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם להנחיות התקפות לעת קבלת היתר הבניה, תוך פינוי פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.7</p>
<p>השטחים הציבוריים יופרשו על שם הרשות המקומית, במסגרת טבלאות האו"ח. השטחים 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.</p>	



6.8

הפקעות לצרכי ציבור

1. השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שמה על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
2. למרות האמור לעיל, ככל שתופקע קרקע לצרכי ציבור טרם קבלת היתרי בניה מכוח תכנית זו, והריסת המבנים הקיימים, יובטח תפקודם התקין של המבנים הקיימים על פי היתרים שניתנו כחוק.
3. השטח להרחבת רחוב החרש ירשם על שם עיריית הרצליה בעת מימוש היתר הבניה לפי תכנית זו. בשלב הביניים, ראה הוראות סעיף 6.5 זיקת הנאה.
4. כל השטחים הציבוריים המבונים ירשמו ע"ש הרשות המקומית ללא תשלום.

6.9

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

1. על התכנית חלות הגבלות בניה לגובה.
2. גובה המבנה המפורט בטבלה בסעיף 5 הינו בהתאם להגבלות הבניה שנקבעו על ידי רשות התעופה האזרחית ועומד על 160+ מטר מעל פני הים.
3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון ולתאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.

6.10

תחזוקה

תוקם חברת ניהול לניהול ותחזוקת המבנה.

6.11

ניהול מי נגר

1. לפחות 20% משטח כל מגרש יוקצה לחלחול והחדרה של מי נגר.
2. באחריות חברת הניהול תחזוקה שותפת של מתקני ניהול מי הנגר.
3. במידה ונדרשת השפלת מי תהום לבניה בתת הקרקע, תנאי למתן היתר הבניה הינו אישור רשות המים בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מי שתיה, תשט"ו 1955.
4. בשלב התכנון המפורט ניתן יהיה לשקול יישום של פתרונות ניקוז וניהול מי נגר בתחום השצ"פ, באישור רשות המים ולהפנות לשם את עודפי הנגר מהמגרש.
5. יש להגן על המרתפים מפני סכנת הצפות וכניסת מי נגר בהתאם להנחיות תמ"א 1.

6.12

תשתיות

1. יש לבצע הפרדה מלאה בין מערכות הביוב והניקוז.
2. איכות השפכים צפויה להיות סניטרית, המידה ואיכות השפכים תהיה ירודה מאיכות זו יש לקבל על כך את אישור משרד הבריאות ולתכנן מתקני טיפול קדם בהתאם.
3. כל בית עסק אשר איכות השפכים שלו תהיה נמוכה מהכתוב בחוק יחויב במתקן טיפול קדם פרטי לפני הפניית השפכים למערכת העירונית.
4. כל קווי התשתיות שבתחום התכנית כגון: חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב ומים, גז טבעי בלחץ נמוך וכיו"ב, יהיו תת-קרקעיים בהתאם לתכניות הנדסיות שיאושרו.
5. מתקני תשתית, חדרי חשמל, שנאים ותקשורת ימוקמו כחלק מהמבנה, או במבנה תת-קרקעי נפרד. באישור מהנדס הועדה המקומית, ניתן יהיה להקים תחנת טרנספורמציה שקועה חלקית בתת הקרקע או במפלס הקרקע, ובתנאי שהמתקנים יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה להקמה והפעלה, ובאופן שלא יוטלו מגבלות בניה כתוצאה ממיקום שנאים במפלס הקרקע וללא הקטנת התכסית הפנויה המותרת בעל ובתת הקרקע.
6. תותר הקמת מתקני השנאה על עמודים.
7. היתר בניה יינתן בהתאם למרחקי ההשפעה מקו מתח או מתקן (קיים או מתוכנן), והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפקדה בין קווי חשמל ושימושים

6.12	תשתיות
	רלוונטיים, ובתאום עם החברה המספקת חשמל.
6.13	איכות הסביבה
	אישור פתרון למערכות האוורור בבניין ומיקום פתחי האוורור, בכל מקרה לא יהיו בגובה נמוך מ-3 מ' ממפלס הקרקע.
6.14	סטיה ניכרת
	1. צרוף שטח המרפסת לשטח הדירה יהווה סטיה ניכרת מתכנית זו. 2. הגדלת מספר יח"ד, גודל יח"ד המירבי ואיחוד יח"ד יהוו כסטיה ניכרת מתכנית זו.



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח החניון התת קרקעי בתא שטח 202	תכנית עיצוב ופיתוח שתציג השתלבותו עם מערך הצירים הירוקים באזור התעסוקה.
7.2 מימוש התכנית		
זמן משוער למימוש התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.		

