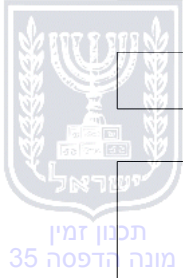


הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0776153

הר/מק/2477- גליל-ים, מתחם הכוכבים, חלקות 179, 203, 212, 178



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בחלקות 178-179, 203, 212 על פי תוכנית הר/1985 אי'. התוכנית כוללת תוספת 75 יח"ד וזכויות בניה למטרה זו וכן שינוי בינוי ותוספת קומות. התכנית יוצרת תא שטח למבני ציבור בשטח כולל של 1.39 ד' על חשבון הקטנת מגרשי מגורים ושצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

הר/מק/2477-גליל-ים, מתחם הכוכבים, חלקות 212,
178-179, 203

מספר התכנית

504-0776153

1.2 שטח התכנית

13.176 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

א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (3), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (8), א62 (א) (1) (1) (א) (2)

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	184356
	קואורדינאטה Y	674188

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

מתחם הכוכבים, הרצליה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6424	מוסדר	חלק	178-179, 203, 212	

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 35



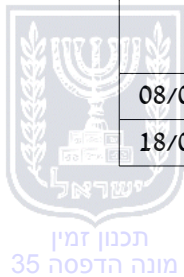
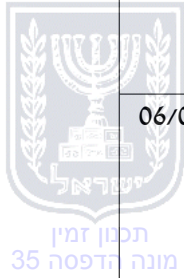
תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/07/2009	4688	5973	תכנית זו מפרטת את תכנית המתאר הר/1/1985. בכל מקרה של סתירה בין התכניות יגברו הוראות תכנית זו.	פירוט	הר/1/1985
16/05/2012	3984	6416	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/1/1985 /1/1985 א. הוראות תכנית הר/1/1985 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/1/1985 א
17/07/2014	6872	6840	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/1/1985 א ממשיכות לחול.	החלפה	הר/1985 א
08/06/1961		852		החלפה	הר/253 א
18/03/1971		1708		החלפה	רש/210 א



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				נעמה מליס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		נעמה מליס		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		2	21/06/2021	עדינה גרינברג	14: 50 01/08/2021		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		8	15/06/2021	יורם וגשל	10: 31 19/07/2021		לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	01/08/2021	נעמה מליס	14: 36 01/08/2021	נספח בינוי	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 1	21	12/07/2021	אלעזר במברגר	10: 09 19/07/2021	נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	12/07/2021	אלעזר במברגר	11: 51 27/07/2021	נספח ניקוז	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 500	1	27/07/2021	ליאור וולף	14: 35 01/08/2021	נספח פיתוח	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	27/07/2021	אבירם אגאי	13: 14 27/07/2021	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		01/08/2021	נעמה מליס	14: 54 01/08/2021	נספח 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			רננות יזום והשקעות בע"מ	בני ברק	לח"י	2	03-5795858		



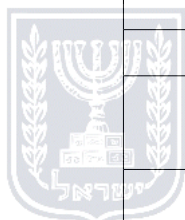
תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			רננות יזום והשקעות בע"מ	בני ברק	לח"י	2	03-5795858		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח	ירושלים	הצבי	15	02-6549052		
בבעלות רשות מקומית				עריית הרצליה	הרצליה	בן גוריון	22	09-9591500		
חוכר		סילבן מרקס פיטוסי מואיז			תל אביב- יפו	גייגר	8	03-6418448		
חוכר		דניאל שרה פיטוסי ני עמרם			תל אביב- יפו	גייגר	8	03-6418448		
חוכר				קיבוץ גליל ים	גליל ים	גליל ים		09-9528800		
חוכר				רננות יזום והשקעות בע"מ	בני ברק	לח"י	2	03-5795858		



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
-----	-------	----	------------	----------	------	------	-----	-------	-----	-------

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נעמה מליס		נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	גבעתיים	תפוצות ישראל	6	03-7325177		office@malis.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה תכנון תנועה ותחבורה בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	aviram@dgsh.co.il
מהנדס	יועץ	אלעזר במברגר	28583855	הידרומודול בע"מ	קרית אונו	ירושלים	39	03-5340854	03-5340854	office@hydromodul.co.il
שמאית מקרקעין	שמאי	עדינה גרינברג	237	גרינברג אולפינר ושות' שמאות מקרקעין	תל אביב-יפו	אלון יגאל	65	03-6259999	03-6259988	office@agdo.co.il
	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	(1)				yoram.vagshal@gmail.com
אדריכל	יועץ נופי	ליאור וולף	106777	דן צור- ליאור וולף אדריכלי נוף בע"מ	הרצליה	המדע	8	09-9510020		office@zur-wolf.com

(1) כתובת: ד.ג. חפר מיקוד 3888500.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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**

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים תוספת יחידות דיור תוספת זכויות בניה למגרש מגורים תוספת גובה ושינוי בינוי, הפרשת שטח לצרכי ציבור קביעת מגרש לייעוד של מבנה ציבור ושטחי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
חדר הדפסה 35

1. קביעת תוספת 75 יחידות דיור, ובנייתן של 253 יחידות דיור סה"כ, לפי סעיף 62א(א)(8) לחוק התכנון והבניה.
2. קביעת תוספת זכויות בניה והיקפי בנייה מרביים למגורים, לפי סעיף 62א(א)(1)(1) לחוק התכנון והבניה.
3. הקצאת מגרש וקביעת זכויות בניה לשימושים ציבוריים, לפי סעיף 62א(א)(3) לחוק התכנון והבניה.
4. איחוד וחלוקה בהסכמה, לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה.
5. קביעת קווי בניין בהתאם למפורט בתשריט ייעודי הקרקע, לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
6. המרת שטח שירות תת קרקעי לשטח עיקרי לטובת הקמת מרתפים צמודים לטובת דירות הגן, קאנטרי, חדר הדפסה 35, כושר, חדר דיירים וכדומה, מכח תכנית הר/1/1985/א, סעיף 1.2.4.
7. שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות הקבועות בתכנית, לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
8. קביעת הוראות לעניין זכות מעבר להולכי רגל ולכלי רכב, לפי סעיף 62א(א)(19) לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	203
מבנים ומוסדות ציבור	305
שטח ציבורי פתוח	402, 401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	203
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	305
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	203
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	402, 401
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	203
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	203
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	305
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	203
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	402, 401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	12,504	94.90
שטח ציבורי פתוח	672	5.10
סה"כ	13,176	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,385.93	10.50
מגורים ד'	11,519.1	87.30
שטח ציבורי פתוח	289.41	2.19
סה"כ	13,194.44	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים וכל השטחים הנלווים להם לרבות מבני תשתית, מתקנים משותפים לדיירים כגון מועדון כושר וספורט ובריכת שחיה, ובתנאי שאינם משמשים לשימוש מסחרי.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מיקום מרתפי הדירות וכן פתרונות אוורור וחצרות אנגליות יקבעו במסגרת תכנית בינוי ופיתוח. לא תותר הקמת חצרות אנגליות לכיוון הרחובות הסובבים.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לפחות 30% מסך השטחים הפתוחים במגרש לא יוצמדו לדירות הגן ויהיו שטחים פתוחים לרווחת כלל דיירי המתחם. לא תותר הצמדת גינות לדירות הגן הפונות אל הרחובות הסובבים.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תיאסר קומת עמודים בשטח שמעל ל- 20% משטח קומה טיפוסית ובכל מקרה לא תהיה קומה מפולשת. מבני המגורים ידורגו בקומה העליונה. הדירוג יעשה באופן שבו תכסית הקומה העליונה תהיה מקסימום 80% מתכסית קומה טיפוסית.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>במגרשים המיועדים למגורים בהם מסומן קו בניין 0, בשטח קומת הקרקע הגובל בקו 0 ניתן לבנות פונקציות משותפות לכלל הדיירים או חזית ללא פתחים או דירות גן. קו בניין למרתפים יהיה קו המגרש.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>זיקת ההנאה למעבר ברכב תשמש לטובת הציבור לרבות מעברים לרכב חירום ולטובת כניסות לחניונים משותפים תת-קרקעיים. זיקת ההנאה למעבר ברגל לציבור - ניתן בהיתר לשנות מיקום זיקת ההנאה למעבר ברגל כל עוד נשמר רוחבה וכל היא עוד תורמת לקישור בין רחוב נתן אלבו והשצ"פים בתכנית מאושרת הר/1985/א'. תתאפשר זיקת הנאה למעבר רכב מרמפת הכניסה של חניון המגורים בתא שטח 203 לחניה התת קרקעית במגרש למבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 305, בקומת המרתף העליון בהתאם לאמור בסעיף 6.1.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	ע"פ סעיף 188 ב' לחוק מלבד בתי מטבחים ומזבלות.

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	חניות תת קרקעיות ציבוריות בלבד. איסור תשתיות פרטיות, תחנות טרנספורמציה ומבני עזר פרטיים מעל ומתחת לקרקע.
4.2.2	הוראות
א	קווי בנין קו בנין למרתפי חניה יהיה קו המגרש.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	שטחים טבעיים, שטחים מגוננים ונטועים, שטחים פתוחים ומתקנים לספורט, לבילוי ונופש, דרכי גישה וחניה. איסור תשתיות פרטיות, תחנות טרנספורמציה ומבני עזר פרטיים מעל ומתחת לקרקע.
4.3.2	הוראות
א	ניהול מי נגר השצ"פ יתוכנן באופן שיאפשר קליטה/ החדרה/ ויסות של מי הנגר בתיאום עם מתכנני הניקוז והכבישים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר העיקרי לשטח בנוסף מרפסות- (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		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			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	5	5	5	5	3	5		70	3036	500	970	2772	1384	305	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(5)	(4)	(4)	(4)	(4)	3	12	(3) 253	(2) 80	24200	(1) 1900	10120	25300	11503	203	מגורים	מגורים ד'	

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:

- בסמכות הוועדה המקומית להעביר שטחי שירות תת-קרקעיים לעל-קרקעיים ולהיפך בהיקף של עד 5% מסך שטחי הבנייה.
- גובה המבנים לא יעלה על 90 מ' מעל פני הים על פי אישור משרד הבטחון. כל סטייה מגובה אבסולוטי זה, ככל שתאושר בהליך לפי כל דין, תותר בנוסף לאמור בכל דין, בכפוף לאישור משרד הביטחון.
- התכנית המצוינת בטבלה היא תכנית על-קרקעית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- תותר הצמדת עד 50 מ"ר שטח עיקרי במרתף לטובת כל אחת מדירות הגן. במסגרת הבקשה להיתר בניה תותר המרת שטחים אלו לשטחי שירות עבור מרתפים משותפים לכלל דיירי הבניין..
- תכנית המרתפים לא תעלה על 80% משטח המגרש. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית..
- לפחות 20% מכלל יחידות הדיוור תהיינה בשטח של עד 75 מ"ר כולל ממ"ד. סה"כ מסי' יח"ד מותר 253. תוספת יח"ד תהווה סטייה ניכרת מתכנית..
- כמסומן בתשריט.
- 15 מ"ר ליחידת דיוור וסה"כ - 3,795 מ"ר. כל שימוש אחר בשטחים אלו יהווה סטייה ניכרת לתכנית..

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>
<p>1. כללי: תקן חניה לשימושים שאינם מגורים יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה הכניסה לחניון ביעוד שב"צ תקבע בעת הוצאת היתר הבניה. 2. חניה במגרשי מגורים: תקן החניה יקבע על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. החניה בתחום המגרש תהיה תת-קרקעית. 3. ככל שיבנו חניונים תת קרקעיים במגרש למבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 305) תתאפשרנה שתי חלופות לעניין רמפת הכניסה. האחת מרמפת הכניסה של חניון המגורים בתא שטח 203 לחניה התת קרקעית במגרש למבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 305. בהתאם תרשם זיקת הנאה למעבר רכב לציבור, בקומת המרתף העליון. זיקת ההנאה תירשם בפנקס רשם המקרקעין עם מתן היתר הבניה הראשון לתא שטח 203. השנייה רמפת כניסה נפרדת מרחוב נתן אלבוז.</p>	
<p>6.2</p>	<p>מרתפים</p>
<p>1. גובה פני תקרת מרתף עליונה לא יבלוט מעל פני הקרקע וישולב בגובה הסופי הסובב אותה. המערכות הטכניות יהיו בתת הקרקע בלבד ופתחי האוורור לא יופנו בכל מקרה למרחב הציבורי. 2. מרתף שאין מעליו מבנה מחייב השארת בית גידול לשתילת צמחיה בעומק מינימום 1.5 מ'.</p>	
<p>6.3</p>	<p>תשתיות</p>
<p>1. קוי מערכות התשתית העוברים בשטח, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב יהיו תת קרקעיים. תשתיות פרטיות לרבות מבני טרנספורמציה ומבני עזר ימוקמו במגרשי המגורים בלבד. 2. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים ופסולת בת מחזור, בתחום מגרשי המגורים, הדרכים והשב"צ, יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת-קרקעיים או בנויים בגומחות בקירות או שייבנה עבורם מבנה הסתרה ייעודי. המבנים המשרתים את השטחים הפרטיים יותקנו במגרשים הפרטיים בלבד. 3. תכנון וביצוע של קווי מתח גבוה וציוד נלווה בתוך תחום התכנית ייעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ויקבל את אישור הגורם המוסמך בנושא קרינה לפני ביצוע. יש להימנע ממיקום שנאים בקרבת מוסדות חינוך. 4. לא יותרו כל מתקני תשתיות בשצ"פים לרבות חדר שנאים ו/או מתקני טרנספורמציה.</p>	
<p>6.4</p>	<p>איכות הסביבה</p>
<p>1. רעש מנועים של מזגנים, מערכות קירור וכל מתקן אחר המהווה מקור רעש כמו גנרטורים, מדחסים וכיו"ב יותקנו באופן שאינו גורם מטרד רעש בלתי סביר, כמשמעותו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990. יש לבדוק את האמצעים הנדרשים במבני המגורים ומבני הציבור, כדי להביא את מפלסי הרעש בתוך המבנים, לרמה המומלצת על פי הקריטריונים המקובלים. אמצעים אלה ייושמו בחזיתות המבנים. מעבר רעש בין קירות ותקרות/רצפות יהיה בהתאם לתקן ישראלי-1004 חלק-1 לבנייני מגורים. 2. פסולת תבוצע הפרדת פסולת לכל מרכיבי המחזור בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית של העירייה ובהתאם למדיניות העירונית הנהוגה באותה עת. כל סוג פסולת יפונה לאתר ייעודי מאושר על פי הנחיות היחידה הסביבתית של העירייה</p>	

איכות הסביבה	6.4
<p>ובהתאם למדיניות העירונית הנהוגה באותה עת.</p> <p>מתקני אגירת פסולת, למעט פסולת בת מחזור, יהיו בתוך שטח המגרשים. סוג המתקנים יהיה לפי הנחיות הועדה המקומית. תובטח נגישות מתאימה בשטח המגרש לצורך פינוי הפסולת.</p> <p>מתקנים לפסולת בת מחזור ישולבו ויוסדרו בפיתוח או במבנה ייעודי מצופה אבן. מיקומם וגודלם ייקבע בהתאם להוראות היחידה הסביבתית של העירייה.</p> <p>3. בנייה ירוקה</p> <p>הבנייה תהיה ע"פ תקן ישראלי 5281 או תקן אחר שיהיה תקף לעת הוצאת היתרי הבנייה.</p> <p>4. קרינה</p> <p>לא תותר הקמת מתקני שידור סלולאריים בתחום מגרשים פרטיים ביעוד מגורים, שימושים מעורבים וכן במגרשים למוסדות חינוך.</p> <p>5. ניהול הקמה</p> <p>הניהול הסביבתי של האתר בעת הבניה יבוצע לפי תקן ישראלי 5281. ייעשה שימוש בשיטות בניה רב פעמיות, למחזור מירבי של פסולת הבניה.</p> <p>פסולת בניין ועודפי עפר יטופלו בהתאם לתכנית אב לפסולת בניין שאושרה בוועדה המחוזית. פינוי עודפי עפר יעשה ע"פ הנחיות היחידה הסביבתית של העירייה.</p>	



ניקוז	6.5
<p>1. שימור מי נגר במגרשים</p> <p>מערכת הניקוז תתוכנן באופן שיבטיח חלחול כל הגשם הנופל על שטח המגרש בכל אירועי הגשם בהסתברות של 20:1. האמור בסעיף זה לא יחול באזורי קרקע מזוהמת. באזור כזה הטיפול במי הנגר העילי יהיה בהתאם להוראות איכות הסביבה ברשות המקומית.</p> <p>יבוצעו קידוחי קרקע באתרים בכדי לקבל תמונה מדוייקת יותר של הקרקע בשטחים המתוכננים לפיתוח ופוטנציאל החלחול בקרקע.</p> <p>בשטחי המגרשים יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך השטח הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם במידת האפשר לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מחופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדומה). ככל שידרשו פתרונות באמצעים הנדסיים נוספים, הם יהיו מעבר ל 20% שטחי החלחול הנדרשים.</p> <p>בתחומי המגרש יותקנו מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי, ככל הניתן, בתחומי המגרש.</p> <p>הוועדה המקומית תהיה מוסמכת לאפשר גמישות באחוז השטח המחלחל, בהתאם לגמישות המופיעה בסעיף 24 לתמ"א 4/ב/34 לעניין זה, אם שוכנעה כי האמצעים שיינקטו מאפשרים בוודאות עמידה ביעד החלחול.</p> <p>היתר בנייה יינתן למרתפים בתכנית של עד 80% משטח המגרש. הועדה המקומית מוסמכת לאפשר מתן היתר לבניית מרתפים בתכנית הגדולה מ 80% בתנאי שיוצג לפני תכנון הידרואלי מפורט של אמצעי חלחול והחדרה, כחלק מחייב מהיתר הבניה, שיבטיח עמידה ביעד החלחול.</p> <p>2. שימור מי נגר בשטחים ציבוריים</p> <p>בשטחים ציבוריים פתוחים ובכפרות יובטח כי מי הנגר העילי מופנים לאזורים מחלחלים בתחום המגרש, וכי אלה מתוכננים לחלחל את כל הגשם הנופל על שטח המגרש בכל אירועי הגשם בהסתברות של 20:1.</p> <p>בשטחים אלה ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה יעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור מי נגר.</p> <p>3. ניקוז וניהול מי נגר</p>	



ניקוז	6.5
<p>בשלב היתר הבניה תוגש תכנית ניקוז מפורטת לניהול נגר בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח הידרולוגי של תכנית זאת.</p> <p>התכנית תספק מענה לניהול, שימוש, טיפול, השהייה, חלחול והחדרה של מי הנגר בשטח הפרויקט תוך צמצום היקפי מי הנגר המופנים לתשתיות הניקוז העירוניות והאזוריות.</p> <p>התכנית תציג 20% שטחים מחלחלים במגרש.</p> <p>התכנית תלווה בידי אנשי מקצוע רלוונטיים וצוות הפרויקט כגון הידרולוג, הידרוגיאולוג, אדריכל נוף, ומהנדס מוסמך.</p> <p>התכנית תתייחס לנושאים הבאים:</p> <p>א. ניתוח נתוני המגרש לצורך התאמתו להשהיית/חלחול/החדרת מי נגר.</p> <p>ב. ניתוח נתוני משקעים, הידרולוגיה, קרקע וגיאולוגיה.</p> <p>ג. כימות פוטנציאל המים לחלחול במגרש או החדרה.</p> <p>ד. ניתוח מגבלות וסיכונים הקשורים לנתונים שנאספו כמו למשל קיומם של זיהומי קרקע ומים או התכנות פגיעה ביסודות מבנים ותשתיות.</p> <p>ה. הגנת על חניון תת"ק מפני הצפה בהסתברות סופה של 1%.</p> <p>ו. פירוט פתרונות מי נגר, פתרונות אלו יכללו דו"חות קרקע, דו"ח הידרולוג ואופן שילוב מערכות ניהול הנגר במבנה.</p>	

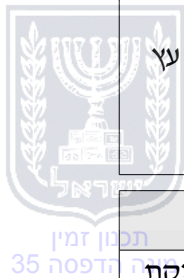


תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>1. תנאי לביצוע פעולות חפירה, דיפון ופעולות אחרות הקשורות לבניה בשטח התכנית, הוא ביצוע הפעולות בהתאם למפורט להלן:</p> <p>(1) בשלב הראשון יש לבצע בדיקות גזי קרקע, בהתאם לתכנית שהוגשה למשרד להגנת הסביבה, מחוז תל-אביב, לאחר שתאושר על ידו ובהתאם לתנאים באישור.</p> <p>(2) לאחר קבלת תוצאות בדיקות גזי הקרקע יש לבצע בדיקות קרקע, בהתאם לתכנית שהוגשה למשרד להגנת הסביבה, לאחר שתיבחן על ידי המשרד להגנת הסביבה מחוז תל-אביב, בשנית ותאושר או תשונה, בהתאם לממצאי בדיקות סקר גזי הקרקע, כמפורט בס"ק 1 לעיל.</p> <p>(3) בהתאם לתוצאות בדיקות גזי הקרקע, כמפורט בס"ק 1 לעיל, במידה ותימצא חריגה מהערכים המותרים ובמידת הצורך, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה בנדון, הכנת תכנית לאיטום ואוורור מרתפים.</p> <p>(4) בהתאם לתוצאות בדיקות הקרקע, כמפורט בס"ק 2 לעיל, במידה ותימצא קרקע מזוהמת, פינוי הקרקע המזוהמת לאתרים מורשים, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה בנדון.</p> <p>(5) במידה ותימצא קרקע מזוהמת, לאחר השלמת פינוי הקרקע, כמפורט בס"ק 4 לעיל, ביצוע דיגום מוודא ובדיקות קרקע, עד לשלב בו יובהר כי לא נותרה קרקע מזוהמת בשטח התכנית.</p> <p>2. תנאים להוצאת היתרי בניה לכל ייעוד שהוא בתחום התכנית יהיה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הגשת נספחים מפורטים לרבות נספח סניטרי. - אישור תכנית אב לביוב ע"י משרד הבריאות. - אישור היחידה הסביבתית של העיריה. - תיאום עם היחידה לאיכות הסביבה לפתרונות האוורור ושחרור העשן מקומות המרתף ומאזור המסחר ואישור סופי של היחידה לכך. - אישור היחידה הסביבתית בכל הקשור לגזי קרקע וזיהום קרקע. - אישור היחידה לאיכות הסביבה לנספח אקוסטי בהתאם לכלל השימושים המוצעים. - אישור היחידה לאיכות הסביבה לדו"ח קרינה הכולל השפעות חדר טרפו ומערכות החשמל המתוכננות במבנה (סימולציה) לרבות נתוני רקע של תשתיות החשמל הקיימות בסביבה, 	



תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>ומרחקים מתשתיות קווי החשמל ברחוב. - קיום ערך חליפי לעצים הנדרשים לעקירה. - רישוי לעקירת עצים ע"פ פקודת היערות. - ככל שהתכנית כוללת חומרי חפירה ומילוי במאזן חיובי או שלילי של מעל 100,000 קוב יוגש לעת הגשת היתר הבנייה מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם והנחיותיו יוטמעו בהיתר.</p> <p>3. השפלת מי תהום במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לפעול לקבלת היתר מרשות המים על פי דין כתנאי למתן היתר בנייה וכן קבלת אישור היחידה לאיכות הסביבה.</p> <p>5. תנאי להיתר אכלוס/ תעודת גמר יהיה רישום התצ"ר וזיקת ההנאה לציבור בפנקס רשם המקרקעין.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>- תנאי לפתיחת בקשה להיתר ראשון יהיה רישום תקנה 27 להבטחת רישום זיקת ההנאה בפנקסי רשם המקרקעין בצירוף כתב התחייבות לוועדה המקומית, ו/או לעיריית הרצליה - תנאי למתן היתר ראשון יהיה אישור התשריט והתנאים המיוחדים לזיקת הנאה לציבור בוועדה המקומית. - יזם התכנית יכין תכנית לצרכי רישום. תנאי לפתיחת בקשה להיתר ראשון יהיה אישור תצ"ר ותשריט זיקת הנאה בוועדה המקומית.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>אישור מהנדס העיר לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לכל שטח המגרש או המגרשים נשואי הבקשה יהווה תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הראשון. התכנית תהיה בקנ"מ שלא יפחת מ- 1:250 ותכלול בין היתר:</p> <p>א. העמדת המבנים על רקע תכנית מדידה שנערכה ע"י מודד מוסמך ותתייחס לנושאים הבאים: מיקום הכניסות להולכי רגל וכלי רכב, מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה המבנים, נסיגות בקומות העליונות, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנ"מ מתאים, פתרון למרתפים כולל התייחסות לחלחול וכן כל פרט אחר אשר ידרש ע"י מהנדס העיר. הבטחת רציפות אדריכלית של בינוי המתחם עם המתחמים הסמוכים לו ממערב לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. תכנון מפורט של הפיתוח הסביבתי לכל שטח התכנית והתאמת הפיתוח לתכנון השטחים הציבוריים הגובלים במגרש ואל מגרשי המגורים הסמוכים ממערב, לרבות פירוט גינון ונטיעות עצים בוגרים, שימור עצים, בתי גידול, שבילי אופניים, זיקות הנאה, מתקנים הנדסיים, מצללות לרבות פרטי המצללות וכדומה.</p> <p>ג. התייחסות לנושאים סביבתיים ובנייה ירוקה על פי דרישת מהנדס העיר ובהתאם למוסד התכנון והתקנים המקובלים. התכנית תתייחס לנושאים הבאים: נוחות תרמית, אוורור טבעי, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה וכיוצא"ב. הכל בהתאם להנחיות הוועדה המקומית והנחיות מהנדס העיר התקפות בעת הכנת התכנית.</p> <p>ד. מיקום וצורה סופיים של זיקות ההנאה ומעברים לציבור, למעבר הולכי רגל וכלי רכב. ה. תכנית חניה בהתאם לסעיף 6.1, קביעת מערך הדרכים התת קרקעי והגישה לכלי רכב</p>	

6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>למגרשים השונים, סידורי תנועה וחנייה.</p> <p>ו. התכנית תכלול התייחסות לשלבויות פיתוח נוף ביחס לשלבויות הבינוי.</p> <p>ז. פתרון עיצובי להסתרת דודי שמש, יחידות מז"א, כביסה, מתקני אשפה וכדומה במקרה של מבנה למגורים.</p> <p>ח. התייחסות לעץ לשימור, גובהו ביחס לכביש ולבניינים המתוכננים. יש לקחת בחשבון את העבודות המתוכננות מסביב לעץ, בכדי לשמור על בריאותו במהלך עבודות הביצוע ולאורך זמן.</p>
6.9	הריסות ופינויים
	<p>מבנים להריסה :</p> <p>1. תנאי להוצאת היתר בנייה במגרש בו הוקצו זכויות לבעלי נכס המיועד להריסה, יהא הריסה ופינוי של האלמנטים החורגים לתחום שטחי הציבור ע"י מבקש ההיתר למגורים ועל חשבונו.</p> <p>2. תנאי לאיכלוס הוא הריסה ופינוי מבנים ואלמנטים בתחום שטחי הציבור ותחום הדרך על ידי ועל חשבונו המבקש.</p>
6.10	רישום שטחים ציבוריים
	<p>שטחים המיועדים לשטחי ציבור יירשמו ע"ש עיריית הרצליה בלא תמורה ובהתאם לטבלת ההקצאה.</p>
6.11	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח -1978.</p> <p>2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה) יבצען היזם ע"פ תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.12	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>רחבות כיבוי אש יתוכננו ככל הניתן בתחום גבולות המגרש.</p>
6.13	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
6.14	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>כל השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור לרבות דרכים, שצ"פ, שב"צ וכו' (למעט שטחים ציבוריים מבוניים), יופקעו ויירשמו ללא תמורה על שם עיריית הרצליה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, כשהם פנויים מכל מבנה או חפץ.</p>
6.15	הוראות פיתוח
	<p>1. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 9 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך שימוש בתעלת שתילה מסוג מאושר ע"י מחלקת פיתוח סביבתי לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שתבטיח נפח מינימלי</p>



6.15 הוראות פיתוח	6.15
<p>אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים, בתעלות שתילה מסוג מאושר ע"י מחלקת פיתוח סביבתי.</p> <p>2. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף:</p> <p>א. נותני צל סוככנים</p> <p>ב. חסכנים במים</p> <p>ג. מאוקלמים</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם:</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שביך.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>הערה: סוגי עצים יבחרו ויוגשו לאישור מחלקת פיתוח סביבתי ומחלקת גנים ונוף ברשות.</p> <p>3. שטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p>	
6.16 שמירה על עצים בוגרים	6.16
<p>1. נספח העצים לתכנית:</p> <p>לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה ברדיוס 8 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. עבודות מסביב לאקליפטוס יהיו החל מ-8 מ' מגזע העץ. לא יאושרו עבודות מתחת לעץ.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר 1, ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p>	
6.17 זיקת הנאה	6.17
<p>1. השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה יהיו פתוחים למעבר הציבור, ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רשום המקרקעין.</p> <p>2. בשטח זיקת ההנאה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל, והוא יפותח כמרחב רציף לבין השטח הציבורי הגובל בו ללא גדרות. בשטח זה יותר מעבר רכב חירום בלבד.</p> <p>3. מיקום סופי של זיקות ההנאה ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי.</p>	

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35