



מחוז תל אביב
הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה

מאושרת

8.3.09

תכנית מתאר מקומית הר/1985/1
מתחם הכוכבים

- המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 253 א'
- שינוי לתכנית מתאר מס' רש/210 א'
- שינוי לתכנית מתאר מס' הר/1665 א'

הועדה המקומית לבניה ותכנון-מרחב הרצליה

תכנית בנין ערים מס' 1/1985/1

העברה ל- מתן תוקף

התכנית הומלצה ע"י ה.ב.ע. המקומית

ישיבת משנה/מליאה מס' 262 מיום 21.6.06

התכנית תוקנה בהתאם להחלטת הועדה

המחוזית בעשימתה מס' 931 מיום 16.10.06

מזכיר יו"ר

הועדה המקומית לבניה ולתכנון מרחב הרצליה

אישור תכנית מתאר מס' 10.11.08

משרד מרחב תל-אביב

חוק תכנון ובניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' הר/1985/1

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב

16-10-06

ביום 2-6-08

4-8-08

10.11.08

יגאל גורון

372

מחוז תל אביב

הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' הר/1985/1 - מתחם הכוכבים
שינוי לתכנית מתאר מס' 253 א'
שינוי לתכנית מתאר מס' רש/210 א'
שינוי לתכנית מס' הר/1665 א'

2. מקום התכנית

מחוז: תל-אביב.
עיר: הרצליה, קיבוץ גליל-ים.
מרחב תכנון מקומי: הרצליה.

3. גושים וחלקות

גושים	חלקות	חלקי חלקות
6422	20, 19, 12	78, 75, 72, 67, 64, 61, 44, 43, 33, 18, 17, 9
6423	11, 10	12, 4
6424	49, 46, 37, 16, 12, 10, 6 69, 61, 52	73, 72, 71, 66, 63, 60, 51, 40, 36
6525	45	48, 47, 46
6535		156, 155, 21, 20, 19
6595	25, 24, 23, 11, 10, 9, 8 27, 26	32, 31, 29, 28, 22, 21, 20, 17, 16, 12, 7
6596		11, 3, 2, 1
6604		44, 43, 39, 33, 30, 27, 24, 10

4. שטח התכנית

834.7 ד'.

5. תחולת התכנית

תכנית זו חלה על השטח התחום בתשריט בקו כחול כהה.

6. בעלי הקרקע

שונים.

7. יוזם התכנית

קיבוץ גליל ים.

מגיש התכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה

8. עורכי התכנית

נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ
תפוצות ישראל 6ב', גבעתיים
טלפון: 03-7325177 פקס: 03-7325173

- 9. מסמכי התכנית**
- 9.1 הוראות התכנית ב- 16 עמודים.
- 9.2 תשריט בקנ"מ 1:5,000.
- נספחים מנחים:**
- 9.3 נספח תנועה.
- 9.4 חתכים נופיים.
- 9.5 נספח בית עלמין הכולל:
- 9.5.1 תכנית בינוי כללית, גבהים ושלבי ביצוע כולל חתכים בקנ"מ 1:500
- 9.5.2 תכנית בינוי ופיתוח מפורטת לשלב א' בקנ"מ 1:500 – נספח זה הינו נספח מחייב ויחולו עליו הוראות תמ"א 19.
- 9.5.3 נספח נוף הכולל תכנית בקנ"מ 1:500, חזית מכיוון נתיבי איילון, הגדרת פיתוח זמני בשלב א' ופרטים.
- 9.5.4 נספח תנועה, חנייה וניקוז הכולל תכנית בקנ"מ 1:500, חתכים ופרטים.
- 9.5.5 חוברת דברי הסבר.
- 9.6 נספח מכון טיהור הכולל:
- 9.6.1 תכנית בינוי הכוללת שלבי ביצוע בקנ"מ 1:500
- 9.7 השלמות + השלמות שניות לתסקיר השפעה על הסביבה.
- 9.8 נספח ניקוז.
- כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
- 10. יחס לתכניות אחרות**
- על שטח תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר 253א' על תיקוניה, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
- 11. מטרות התכנית**
- 11.1 יצירת רצף עירוני, מבונה ופתוח, בין חלקי העיר הרצליה ואיזון דמוגרפי על ידי הקמת שכונת מגורים.
- 11.2 יצירת שטח לפארק עירוני וחיבורו למערכת השטחים הפתוחים המטרופולינית.
- 11.3 הרחבת השטח העירוני הבנוי על תחום שטח נוף כפרי פתוח כפי שסומן בתמ"א 31.
- 11.4 שינוי ייעוד מאזור חקלאי א' ומגרש מיוחד לבית אבות לאזורי מגורים, מבני ציבור, תעסוקה, שצ"פ, מתחם ציבורי מיוחד כלל עירוני ודרכים.
- 11.5 קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות.
- 11.6 קביעת הוראות לפיתוח ומתן היתרי בניה במתחם ציבורי מיוחד כלל עירוני ובדרכים המובילות למתחם.
- 11.7 קביעת הוראות לטיפול במפגעים ממכון טיהור שפכים ושדרוגו.
- 12. תכליות ושימושים**
- 12.1 אזור עירוני בדגש מגורים 1 (מסומן בתשריט בכתום)
- 12.1.1 מגורים בהיקף של כ- 1,653 יח"ד וכל השטחים הנלווים להם לרבות מבני ציבור, חניות, דרכים, שטחי ציבור, מבני תשתיות, מועדון כושר ובריכת שחיה וכיו"ב.
- 12.1.2 20% מיחידות הדיור בתכנית יוקצו לבניה לזוגות צעירים זכאי משרד השיכון.
- 12.1.3 מסחר ומשרדים לשימוש שכונתי בכפוף לתנאים שייקבעו בתכנית מפורטת.

12.2. אזור עירוני בדגש מגורים 2 (מסומן בתשריט בצהוב)

- 12.2.1. מגורים בהיקף של כ- 1,465 יח"ד וכל השטחים הנלווים להם לרבות מבני ציבור, חניות, דרכים, שטחי ציבור, מבני תשתיות, מועדון כושר ובריכת שחיה וכיו"ב.
- 12.2.2. 20% מיחידות הדיור בתכנית יוקצו לבניה לזוגות צעירים זכאי משרד השיכון.
- 12.2.3. מסחר ומשרדים לשימוש שכונתי בכפוף לתנאים שייקבעו בתכנית מפורטת.
- 12.3. בתכנית המפורטת למגורים משני צדי הפארק תתאפשר תוספת של עד 900 יח"ד מעבר לאמור בסעיפים 12.1 ו- 12.2 לעיל בכפוף לבדיקות לעת תכנון מפורט, הסרת מגבלות הגובה, אישור פתרונות תחבורתיים וסביבתיים ופתרון לצרכי ציבור ע"י הגורמים המוסמכים.
- יח"ד נוספות אלו לא יהוו זכויות מוקנות מתוקף תכנית זו.

12.4. אזור ציבורי פתוח ומבני ציבור בשילוב תעסוקה (מסומן בתשריט בפסים אלכסוניים חום, ירוק, סגול)

- 12.4.1. שצ"פ משולב במבני ציבור בהתאם לשימושים המותרים בתכנית המתאר 253א' וכן מגרשי משחקים, שטחי ציבור פתוחים, מתקני ספורט פנאי ונופש, מבני תשתיות, מועדונים, משרדי ממשלה, מרפאות וכדומה.
- 12.4.2. תעשיות עתירות ידע, מכוני מחקר ופיתוח, משרדים, בתי קפה והסעדה מכל הסוגים, מסחר בקומת הקרקע, מתקנים הנדסיים, מערכות תשתית, מבני חניה, דרכים.
- 12.4.3. היקף הבניה בייעוד המשולב – שצ"פ, שב"צ ותעסוקה יהיה עד 100,000 מ"ר בכפוף לפתרונות מסילתיים שיקבעו בתכנון המפורט.
- 12.4.4. ניתן להמיר שטחים בין תעסוקה למגורים, כך שעד 40,000 מ"ר מהשטח המיועד לתעסוקה יומר למגורים, בכפוף לאישור המשרד לאיכות הסביבה.
- 12.4.5. לאורך דרך מס' 20 תישמר רצועה של שטח ציבורי פתוח, ברוחב מינימלי של 25 מ'.

12.5. שטח ציבורי פתוח - פארק רובעי (מסומן בתשריט בירוק)

- 12.5.1. שטחים טבעיים, שטחים מגוננים ונטועים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, מתקנים להסדרת זרימה וניקוז, צירי הליכה ושבילים לרוכבי אופניים, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה. מתקנים, מבנים ומוקדי פעילות מיוחדים לנופש, שעשועים וספורט. בתי קפה. מבני שירות למשתמשים בפארק ולאחזקתו השוטפת. מבני ומתקני תשתיות תת-קרקעיים. דרכים. מיגון אקוסטי.
- 12.5.2. סך זכויות הבניה לשטחים עיקריים בשטחים ציבוריים פתוחים יעמוד על 1175 מ"ר. שטחי השירות יהיו בשיעור של 600 מ"ר.

12.6. שטח ציבורי פתוח - רצועה ירוקה (מסומן בתשריט בירוק כהה)

- 12.6.1. שטחים טבעיים, שטחים מגוננים ונטועים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, צירי הליכה ושבילים לרוכבי אופניים, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה. מיגון אקוסטי. השימושים שלהלן יותרו אך ורק מחוץ לתחום קו הבניין מכביש 20: מתקנים להסדרת זרימה וניקוז, מבני שירות למשתמשים בפארק ולאחזקתו השוטפת, מבני ומתקני תשתיות תת-קרקעיים.

- 12.7 מתחם ציבורי מיוחד כלל עירוני (מסומן בתשריט בחום משובץ שחור)**
- 12.7.1. מכון טיהור שפכים, בית עלמין, שטח המיועד לשימושים כלל עירוניים ומיקום חלופי למתקן לבע"ח בהתאם לסעיף 17.8 ולשימושים ציבוריים נוספים כלל עירוניים לפי ס' 188 לחוק.
- 12.7.2. היתרי בניה ביעודים הבאים: מכון טיהור, מתקן לבעלי חיים ובית עלמין הכולל עד 1000 מקומות קבורה לרבות מתחמי קבורה חלופית ניתן יהיה להוציא מכוחה של תכנית זו.
- 12.7.3. כל השימושים יסומנו בתכנית בינוי כוללת למתחם. תכנית הבינוי תאושר בועדה המקומית, טרם הוצאת היתרי בניה.
- 12.7.4. תכנית הבינוי תתואם עם היחידה לאיכות הסביבה של הרצליה.
- 12.7.5. תכליות, זכויות בניה והנחיות תכנון ופיתוח ליעודים הללו יהיו על פי סעיפים 13-15 לתכנית זו.
- 12.8 שב"צ כלל עירוני (מסומן בתשריט בחום) (מיקום חלופי)**
- מיועד למתקן בע"ח בהתאם לסעיף 17.8.
- עד ההחלטה על חלופת המיקום הסופית יפותח השטח כפארק אקסטנסיבי.
- 12.9 דרך קיימת, דרך מוצעת (מסומן בתשריט בבד' ואדום בהתאמה)**
- 12.9.1. דרכים למעבר כלי רכב, שבילי אופניים, חניה עילית ותת קרקעית, תשתיות תת קרקעיות ומעברים עיליים ותת-קרקעיים להולכי רגל.
- 12.9.2. ניתן לבצע מכוח תכנית זו סלילה מלאה או חלקית של הדרכים לצורך הבטחת נגישות למכון הטיהור ובית העלמין.
- 12.9.3. הועדה המקומית רשאית להפקיע בתכנית זו את המקרקעין המוזכרים בסעיף 12.9.2. הפיצוי בגינם יינתן לבעלים במסגרת הקצאת הזכויות באיחוד וחלוקה, בתכנית המפורטת הראשונה שתוגש על פי תכנית זו.
- 12.10 דרך זמנית (מסומן בתשריט בפסים אלכסוניים אדום ירוק)**
- 12.10.1. ניתן לבצע את הכביש הזמני לצורך חיבור דרך מס' 1 עם דרך מס' 8.
- 12.10.2. יש לבחון אפשרות לביטול הכביש הזמני לאחר חיבור ישיר של דרך מס' 1 עם דרך מס' 8.
- 12.11 מסילת ברזל (מסומן בתשריט בצבע אפור)**
- מיועד למסילת ברזל, למבני שרות ומתקנים למסילת ברזל, לרציפים ומעברים תת קרקעיים, להקמת גשרים, מנהרות, מעברים חקלאיים לרבות מעברים תת קרקעיים/עיליים לכלים חקלאיים והולכי רגל, למתקנים למניעת מפגעים סביבתיים, לתיעול וניקוז, סוללות ומחפורות, לשוליים, לדרכי שרות, לגדרות, מחסומים, קירות תומכים, תאורה, מתקני איתות ותקשורת, מחסומי רכבת, העתקת והסדרת קווי תשתית, חפירה ומילוי למפגשי מסילה ודרך-רב מפלסית, הסתעפויות וכן מתקנים הנדסיים עבור הזנת תחנת השנאה והפעלת מערכת החשמול ומתקני חשמל, מבני בקרה לחשמול, לרבות מבני שליטה ובקרה עבור הרכבת וכל המתקנים לצורך מסילת ברזל או בקשר אליה המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- כמו כן יותרו קווי חשמל להזנת הרכבת, עמודים לתמיכת מערכת המגע העילי, כולל מערכות המתיחה, קווי חשמל המחברים את תחנות ההשנאה של הרכבת עם מערכת המגע העילי ותחנות המשנה, עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים או תת קרקעיים.
- 13. מכון טיהור שפכים**
- 13.1 שטח למכון טיהור שפכים**
- גבול השטח המיועד למט"ש בתוך המתחם המיועד לצרכי ציבור ושרותים כלל עירוניים יהיה עפ"י המסומן בנספח הבינוי למט"ש.
- בשטח זה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה מכוח תכנית זו, כמפורט בסעיף 12.7.2 בהוראות התכנית לעיל.

מאושר

13.2 תכליות

מבנים, מתקנים, בריכות מעפר או בטון, מאגרים ותשתיות הקשורים להפעלה ואחזקה של מכון לטיפול בשפכים ומתקן לאספקת קולחין. כמו כן תותר הקמת מתקנים לחשמל ולתקשורת.

13.3 שטחי בניה מירביים

שטחי הבניה המירביים, מס' הקומות וקווי הבנין יהיו עפ"י טבלת זכויות הבניה להלן:

13.3.1 מצב קיים: אין הגדרת זכויות בניה.

13.3.2 מצב מוצע:

קווי בנין	מס' קומות	תכנית (כולל שטח בריכות ומאגרים)	היקפי בניה מירביים במ"ר				שטח המגרש בדונם	ייעוד
			סה"כ (מ"ר)	מוצע (מ"ר)	קיים (מ"ר)			
לפי תשריט	3	90%	9,400	7,475	1,925	על קרקעי	כ- 67 דונם.	שטח למתקן הנדסי
			2,600	520	2,080	תת קרקעי		
			12,000	7,995	4,005	סה"כ		

13.4 מאגרים ובריכות

13.4.1 תותר הקמת אגני שיקוע, ריאקטורים ביולוגיים, מערך קדם טיפול, מבנה הסמכת בוצה, מתקן לשדרוג איכות קולחים, מערכת הכלרה, מתקני עיכול בוצה, תחנות שאיבה מבטון וחלקם מבניה קלה.

13.4.2 סך שטח הבריכות והמאגרים יהיה 31,230 מ"ר. שטח זה לא יכלל במנין אחוזי הבניה, גם אם חלק מהמתקנים יהיו סגורים.

13.5 בינוי ופיתוח

13.5.1 בינוי ופיתוח שטח המט"ש יהא בהתאם להוראות תכנית זו ובהתאם למפורט בנספח הבינוי והפיתוח.

13.5.2 קו בניין למכון טיהור השפכים מהציר המשותף לדרך מהירה מס' 20 ולמסילת הברזל יהיה 40 מ' בנקודה הקרובה ביותר (0 מ' מקצה רצועת הדרך).

13.6 גובה מבנים

גובה המתקנים יקבע עפ"י הצרכים, עד לגובה מירבי של 18 מ', ו- 25 מ' לארובות ומתקנים מיוחדים.

13.7 הנחיות סביבתיות

13.7.1 מניעת זיהום מי תהום:

שיטת איטום הבריכות והמבנים החדשים שייבנו במט"ש תתואם עם המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות והשירות ההידרולוגי.

13.7.2 מניעת זיהום אויר ומטרדי ריח: במקרה והפעילות במכון עלולה לגרום לזיהום אויר (כהגדרתו בחוק), תדרש התקנת אמצעים טכנולוגיים לצמצום הפליטות לאוויר לרמה המוגדרת בתקנות.

תתאפשר סגירת מבנים ומתקני טיפול בהם קיים פוטנציאל ליצירת ריחות ופליטת גזים.

13.7.3 ניטור: תוכן תכנית ניטור איכות קולחין, שתאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

13.7.4 ניצול קולחים: קולחי המט"ש יותאמו להשבה חקלאית במערכת איזורית, במוצא המכון.

13.7.5 סילוק עודפי עפר, פסולת ובוצה: עודפי עפר יסולקו לאתרים מאושרים. הפתרון לסילוק פסולת ובוצה יאושר ע"י הגורמים המוסמכים.

13.7.6 רצועת גיבון: השטח המסומן בנספח הבינוי ממזרח למתקני המט"ש, יהווה רצועת חיץ מגוננת, כולל שדרת עצים צפופה בצמוד לגדר המתחם.

13.8 תשתיות

דרכים, ניקוז, קווי מים קולחים וביוב, קווי תקשורת וחשמל יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות (חברת חשמל, חברת בזק, משרד הבריאות וכד'- הכל לפי הענין).

מאושרת

13.8.1. חשמל: רשת אספקת החשמל בגבולות התכנית תהיה תת-קרקעית, למעט רשת קיימת.

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, להוציא תחנת שאיבה לקולחים, מתקן שידרוג איכות קולחים, ריאקטורים ביולוגיים, וקירויים. גובה מתקנים אלה לא יעלה על 5 מ'. ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל, הכל עפ"י חוק החשמל.

13.8.2. תקשורת: רשת התקשורת תהיה תת-קרקעית.

13.8.3. ניקוז: תכנית ניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז האזורית.

13.9. תנאים למתן היתרי בניה

13.9.1. היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר:

13.9.1.1. אישורי תכנית בינוי ונטיעות ע"י הועדה המקומית.

13.9.1.2. קבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ומילוי תנאים לפי סעיף 13.7.

13.9.1.3. טרם מתן היתרי הבניה יוגשו חו"ד אקוסטית שתוגדר ע"י המשרד לאיכות הסביבה וכמו כן בחינה של מטרדי ריח באישור המשרד לאיכות הסביבה.

13.9.1.4. טרם מתן היתרי הבניה יועברו לאישור המשרד לאיכות הסביבה נספחי ביצוע אשר יכללו מפרטים טכניים המציגים פתרון מפורט לאמצעים למניעת מטרדי ריח וטיפול בגזים, מפרטים לאיטום מתקנים, ותכנית ניטור.

13.9.2. תנאי להיתר בניה למתקנים נוספים במכון הטיהור יהיו אישור תכנית לעיצוב אדריכלי על ידי הועדה המקומית והגשת חוות דעת סביבתית למשרד לאיכות הסביבה ולמשרד הבריאות.

13.10. חניה

חניית רכב תוסדר בתוך גבולות המט"ש וע"פ תקן חניה ארצי.

13.11. שלבי ביצוע

13.11.1. שלב א (תוך 3 שנים): הפעלת המכון במתכונת המורחבת והמשודרגת (שפיעת שפכים כ- 25000 מק"י).

13.11.2. שלב ב (תוך 10 שנים): השלמת מתקנים ומערכות. שדרוג מט"ש הרצליה לשפיעת שפכים של כ- 30,000 מק"י.

13.11.3. שלב ג (תוך 20 שנה): ביצוע מתקנים להגדלת כושר הטיפול עד ל- 40,000 מק"י.

14. שטח לבית עלמין

גבולות השטח המיועד לבית עלמין בתוך המתחם המיועד לצרכי ציבור כלל עירוניים יהיו על פי המסומן בתשריט ובתכניות נספח בית העלמין. שטח בית העלמין הוא 34.6 דונם.

על שטח זה חלות הוראות תכנית המתאר הארצית לבתי עלמין ת.מ.א. 19.

בשטח זה ניתן יהיה להוציא מכוח תכנית זו היתרי בניה לשלב א' של בית העלמין, הכולל את מבני בית העלמין ו- 1000 קברים ראשונים בקבורה רוויה לרבות מתחמי קבורה חלופית, מפורט בסעיף 9.6 בהוראות התכנית לעיל.

מאושרת

14.1 תכליות

- 14.1.1 מבנים פונקציונליים הדרושים להפעלת בית העלמין, הכוללים אולמות הספדים, חדרי טהרה וקרור, משרדים, חנויות (קיוסק, פרחים, תשמישי קדושה) ואולם תצוגה למצבות.
לא תותר תעשיית מצבות בתחום בית העלמין או בקרבתו.
- 14.1.2 דרכים, מגרשי חניה, שדרה מגוננת.
- 14.1.3 שטחי קבורה, המשמשים לצרכי קבורה עבור בית העלמין הכללי והחלופי. השטחים כוללים חצרות קבורה, חדרי מדרגות, מעליות, רמפות ופרגולות.

14.2 שטחי בניה מירביים

שטחי הבניה המירביים ומס' הקומות יהיו כמפורט להלן:

מס' קומות מירבי מעל 0.00	שטחי שרות במ"ר	שטחים עיקריים במ"ר	
1	50	300	אזור הכניסה לבית העלמין
2	100	800	מבנים לבית העלמין הכללי
2	50	400	מבנים לבית העלמין החלופי
1750	250	1500	סה"כ

- 14.3 בינוי ופיתוח שטח בית העלמין יהא בהתאם להוראות תכנית זו ובהתאם למפורט בנספחי הבינוי והפיתוח.
נספח הבינוי המפורט לשלב א' הינו נספח מחייב לענין מיקום המבנים, מיקום מתקני התברואה, גובה מרבי של מפלס הקרקע ודרכי הגישה והחניה.
שינויים בנספח הבינוי יותרו ובתנאי שתוגש תכנית בינוי כוללת לאישור הועדה המקומית, ובהתאם לאמור בתמ"א 19.
- 14.4 מספר הקברים לדונם לא יפחת מ- 900 קברים בממוצע לכל שטחי הקבורה בבית הקברות, ובהתאמה לנספחי שיטת הקבורה.
שיטת הקבורה בבית העלמין תהיה מבוססת על קבורת סנהדרין בקירות קבורה. לא תותר קבורה רמה על גבי תקרות.
- 14.5 החניה הציבורית בתחום בית העלמין תהא עפ"י המסומן בנספח התנועה והחניה מס' 9.5.4, ועפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
- 14.6 בהיקף בית העלמין תישמר רצועה ירוקה ברוחב של 5 מ', הכל בהתאם לנספח הנוף מס' 9.5.3. שטח זה ישמש כרצועת חיץ בין בית העלמין לשימושים הגובלים בו. רוחב הרצועה לכוון נתיבי איילון יהא 10 מ'. ברצועה זו יותרו גינות ונטיעות בלבד. בהיקף הפנימי של הרצועה, תיבנה חומה בגובה שלא יפחת מ- 3 מ', שתכוסה בצמחיה.
- 14.7 שלבי ביצוע
- פיתוח בית העלמין יבוצע ב- 5 שלבים, עפ"י המסומן בנספח הבינוי- נספח מס' 9.5.1. כל שלב יעמוד בפני עצמו כולל כל עבודות הפיתוח, הגינות ושיקום שטחי חפירה ומילוי. עם זאת יותר ביצוע חלק משלב ובלבד שכל שלב ביצוע בפועל יכלול את כל עבודות הפיתוח, הגינות ושיקום שטחי החפירה והמילוי כאמור. יותר להשתמש בשטחים של שלבים ב, ג, ד, ה לנטיעות. כמו כן יותר להשתמש בשטח שלב ה לחניה זמנית.
- 14.8 תנאים למתן היתר בניה
- 14.8.1 תנאי למתן היתר בניה מעבר לשטח שלב א' (המסומן בנספח הבינוי מס' 9.5.1 ומפורט בנספח הבינוי מס' 9.5.2) יהא אישור תכנית מפורטת לשטח בית העלמין.

מאושרת

שטח שלב א' כולל את הכניסה לבית העלמין, את המבנים הדרושים להפעלתו, ו-1000 קברים ראשונים, מתוכם כ-100 לקבורה חלופית. הבינוי יהיה בהתאם למפורט בנספחי הבינוי מס' 9.5.1, 9.5.2, ועל פי הוראות תמ"א 19.

14.8.2. תנאים למתן היתר בניה לשלב א':

14.8.2.1. היתר הבניה יכלול תכנית פיתוח ונטיעות למתחם בק.מ. 1:250, שתכלול בין היתר את מיקום המבנים, מפלסים סופיים של הקרקע, מיקום חצרות הקבורה, הכניסות אליהם, גבהי ומיקום קירות הקבורה, השדירה המגוננת, סוגי העצים והשיחים, פיזורם ומיקומם, חומרי בניה, פרטים טיפוסיים לקירות הקבורה, למדרגות, לשבילים, לשדירה הראשית, לגדרות ושערים.

14.8.2.2. היתר הבניה יכלול תכנית נטיעות לרצועת החיץ, בהיקף כל בית העלמין.

14.9. תשתיות

מערכות התשתית המתוכננות באתר תהיינה תת קרקעיות. לא יותר לבצע כל צנרת או אלמנט תשתיות אחר מעל פני הקרקע, למעט ארונות מונים.

15. שטח המיועד לשימושים כלל עירוניים

15.1. תכליות והגדרות:

15.1.1. יעוד הקרקע, לרבות התכליות והשימושים בו יהיה ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת.

16. הוראות להכנת תכניות מפורטות

16.1. הוראות כלליות

16.1.1. תכניות מפורטות יציגו פיתוח דופן בנויה איכותית לפארק, חיבור שכונות המגורים אל הפארק בדגש על הולכי רגל ורוכבי אופניים, וכן מערך שבילי אופניים עקרוני.

16.1.2. תכניות מפורטות יכללו הנחיות להצללה באזורים הציבוריים, הרחובות, השצ"פים וחצרות מבני הציבור. ניתן להשתמש באמצעים טבעיים ו/או מלאכותיים כפתרון הצללה: עצים, ארקדה, סככה, צמחים מטפסים, אמצעי הצללה בולטים ממבנים, אמצעי הצללה עצמאיים, בניינים, קירות ועוד.

16.1.3. תכניות מפורטות יגדירו מגבלות סביבתיות לשימושים בעלי פוטנציאל מטרדי בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה בעירייה.

16.1.4. תכניות מפורטות ישמרו רצועת שצ"פ ברוחב של 5 עד 10 מ' לצורך מיגון אקוסטי/רק"ל המפרידה בין המגורים לדרך שבעת הכוכבים והמשך ז'בוטינסקי.

16.1.5. לא תהיה גישה ישירה ברכב מרח' הרב קוק, דרך שבעת הכוכבים ודרך מס' 1 דרך רצועת השצ"פ אל מגרשי המגורים.

16.1.6. תכניות מפורטות יבטיחו ביצוע איחוד וחלוקה לרבות העברת השטחים המיועדים לצרכי ציבור על שם עיריית הרצליה וזאת על פי ייעודי הקרקע המאושרים ערב אישורה של תכנית זו.

16.1.7. תכניות מפורטות הצמודות לכביש מס' 20 יכללו תאור קו רקיע מתוכנן, על רקע סביבה, כפי שנצפה מכביש מספר 20 ומהשטח הירוק הדרומי.

16.1.8. קירוי מכוני הטיהור וטיפול במטרדי רעש, באם יידרשו על ידי המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, על ידי העירייה, יידרשו רק כתנאי לאיכלוס האזור המערבי הצמוד לכביש מס' 20 על פי תכנית מפורטת, הנמצא בתחום רדיוס ההשפעה של מכוני הטיהור.

16.1.9. תכניות מפורטות יכללו נספחי תנועה, ביוב וניקוז, לאישור הגורמים המוסמכים וכן הנחיות בנושאי תשתיות חשמל, קווי תקשורת ואנרגיה כולל המערכות והמתקנים.

16.1.10. תכניות מפורטות יקבעו הוראות שיעודדו ניצול מיטבי של הקרקע הציבורית.

16.1.11. תכנון מפורט של מבני הציבור יעשה בתאום עם היחידה לאיכ"ס בעירייה.

16.1.12. לעת הכנת תכניות מפורטות יותאמו ייעודי הקרקע ופרישתם לקווי רק"ל.

16.1.13. הועדה המקומית תהיה רשאית להפקיע את המקרקעין שייעודם "אזור ציבורי מיוחד כלל עירוני" בתכנית זו, אשר הפיצוי בגינם יינתן לבעלים במסגרת הקצאת הזכויות באיחוד וחלוקה בתכנית המפורטת הראשונה שתוגש על פי תכנית זו.

16.1.14. אם התכנית המפורטת הראשונה לא תאושר תוך עשר שנים מיום מתן תוקף לתכנית המתארית - אזי בעלי הקרקעות שקרקעותיהם הופקעו לשימוש אזור ציבורי מיוחד כלל עירוני והדרכים המובילות אליו יוכלו להגיש תביעה לפיצויי הפקעה כתחליף לפיצוי המוצע בהליך של איחוד וחלוקה.

16.1.15. בתכנית המפורטת יבחן החיבור והקשר בין הבינוי הקיים לבין הבינוי המוצע תוך מתן דגש על אופי הבינוי, נגישות ושטחים ציבוריים (לרבות שצפי"ם).

16.1.16. תנאי להכנת תכניות מפורטות יהיה תיאום עם נתיבי איילון ורכבת ישראל.

16.2. תנאים למתן תוקף לתכניות מפורטות

16.2.1. הגשת לוח זמנים מפורט לשדרוג איכות הקולחין וקיבולת המתקן לטיהור השפכים, על ידי העירייה.

16.2.2. התחלת ביצוע של תכנית כוללת לשדרוג והרחבה של מתקני המכון ולניצול מי הקולחין. "התחלת ביצוע" תוגדר ע"י המשרד לאיכ"ס.

16.2.3. הגשת תכנית אב לביוב למשרד הבריאות.

16.2.4. תנאים למתן תוקף לתכניות מפורטות בשטח הסמוך לנתיבי איילון ולמתקן הטיהור:

16.2.4.1. הגשת חו"ד אקוסטית שתוכן בהנחיית המשרד לאיכ"ס.

16.2.4.2. בחינה של מטרדי הריח באישור המשרד לאיכ"ס.

16.2.4.3. הבטחת הבידוד האקוסטי בתחום רדיוס ההשפעה של מכון הטיהור למניעת רעשים הנגרמים ושייגרמו ממכון הטיהור ומנתיבי איילון, בהתאם לחו"ד אקוסטית לפי סעיף 16.2.4.1 לעיל.

16.3. הוראות להכנת תכניות מפורטות לאזורי מגורים מעל 100 יח"ד:

16.3.1. תכניות מפורטות אשר כוללות מעל 100 יח"ד יכללו:

16.3.1.1. חלוקה של תחום התכנית למתחמים (יהיה זה בסמכות הועדה המקומית לשנות או להתאים את גבולות המתחמים).

16.3.1.2. הנחיות לתכניות בינוי ופיתוח בתחום כל מבנן, אשר יהוו תנאי למתן היתרי בניה.

16.3.1.3. מגוון בצפיפות ובאופי הבינוי בתחומן.

16.3.1.4. חתכי רחוב עקרוניים, אופי הרחוב וצורת שימוש.

16.3.1.5. אופי התכנון ישים דגש על התאמת הטיפוסים לאתרים כגון: מגרשים פינתיים, רחובות ראשיים, מגרשים הגובלים בגנים או בגבולות העיר, הפניות וכדומה. תיאסר קומת עמודים מפולשת, למעט סתוין (ארכדה).

16.3.2. תכנית מפורטת תקבע תנאים ושליבים להוצאת היתר בניה כתוצאה מפיתוח התשתיות וצרכי הציבור במתחם ובמערכת העוטפת.

16.3.3 מתחמי המגורים באזור המערבי של התכנית מתוכננים בשטח המיועד להצפה עונתית. קידום תכניות מפורטות במתחמים אלו יותנה בתכנון פתרון מוסכם לניקוז והבטחת אמצעים ושלבים לביצוע בפועל, הכל לשביעות רצון הועדה המקומית והיחידה לאיכות הסביבה.

16.4 שטחים ציבוריים

- 16.4.1 רוחב הרצועה המרכזית של הפארק לא יפחת מ-200 מ'
- 16.4.2 כל השטחים בייעוד פארק רובעי יפותחו באופן רציף והמשכי.
- 16.4.3 לא תותר חציית הרצועה המרכזית של הפארק (לפי סעיף 16.4.1) ע"י כבישים נוספים מעבר לקבוע ולמסומן בתכנית המתארית.
- 16.4.4 הקמת תחנת שאיבה לביוב בתחום הפארק הרובעי ו/או ברצועה הירוקה תלווה בחוות דעת סביבתית עפ"י דרישות והנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- 16.4.5 תחנת שאיבה לביוב תמוקם בצמוד לתשתית קיימת ככל הניתן.

16.5 איכות סביבה

התכניות המפורטות תכלולנה הנחיות בנושא איכות חיים וסביבה: הגנה אקוסטית לפי הצורך, מניעת מטרדים הדדיים של שימושים סמוכים.

16.5.1 רעש

- 16.5.1.1 תכניות מפורטות ילוו בנספח אקוסטי, בהתאם לצורך ולהנחיות היחידה לאיכות הסביבה בעירייה.
- 16.5.1.2 על בסיס תוצאות הנספח האקוסטי, יוכנו הוראות לתכנון הנדסי מפורט של המיגון האקוסטי הנדרש על מנת להביא את מפלסי הרעש בתוך מבני המגורים, לרמה המומלצת על פי הקריטריונים המקובלים.
- 16.5.2 בניה ירוקה
 - 16.5.2.1 בתכניות המפורטות יישמו, ככל הניתן, עקרונות "בניה ירוקה".
 - 16.5.2.2 בכל תכנית מפורטת יכללו, במסגרת תכנית הפיתוח, עקרונות לחלחול מי נגר עיליים.
 - 16.5.2.3 בתכניות מפורטות יקבעו עקרונות למיקום מיכלי מחזור פסולת ודרך פינויים.

16.5.3 שימור מי גשם

- 16.5.3.1 תובטח קליטת מי גשמים ככל האפשר בתחום מגרשי הבניה, באמצעות הפנייה לשטח מחלחל. בשטחים פתוחים ובכירות יובטח כי הנגר מופנה לאזורים מחלחלים / מגוננים.
 - 16.5.3.2 תוכן תכנית לשימור מי גשמים על פי הנחיות משרד הפנים ובאישור רשות הניקוז.
 - 16.5.3.3 בכל מגרש עליו יוקם מבנה יוקצה לפחות 20% משטח המגרש לתכנית קרקע טבעית פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים לצורך חלחול מי הגשם.
- היתר בניה יינתן למרתפים בתכנית של עד 80% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכנית הגדולה מ-80% יינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שייקבעו על ידי מהנדס העיר על מנת להבטיח את צרכי משק המים התת-קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש או סמוך לו.
- האמור בסעיף זה לא יחול באזורי קרקע מזוהמת באזור זה הטיפול במי נגר עילי יהיה בהתאם להוראות הרשות לאיכה"ס בעיריית הרצליה.

16.5.4 זיהום קרקע

במקום בו היה מחסן חומרי ההדברה ייעשה סקר קרקע עפ"י הנחיות אגף שפכי תעשייה וקרקעות מזהמות במשרד לאיכות הסביבה, כתנאי להוצאת היתרי בניה באזור המחסן.

16.6 תחבורה

16.6.1 לתכנית המפורטת הראשונה עד לסך 1000 יח"ד לא תידרש בדיקה תחבורתית.

16.6.2 תנאי בהיתר הבניה לתכנית המפורטת הראשונה (1000 יח"ד באזור ביעוד דגש מגורים מס' 1) יכלול הרחבת הצומת ז'בוטינסקי-הרב קוק-שבעת הכוכבים למתכונת מלאה והרחבת דרך ז'בוטינסקי בקטע שבין רח' המדיב והבריגדה, לביצוע בד בבד עם יחידות הדיור.

16.6.3 התכניות המפורטות מעבר לתכנית המפורטת הראשונה כאמור לעיל תכלולנה מטלות תחבורתיות בהתאם לבדיקות מעודכנות שייעשו בכפוף לאישור משרד התחבורה. פתרונות אלה יוטמעו בכל אחת מהתכניות.

17 היתרי בניה

17.1 שטחים ציבוריים פתוחים:

תנאי להיתר בניה או התחלת ביצוע עבודות בשצ"פ יהיה אישור היחידה הסביבתית של הרצליה.

17.2 דרכים:

17.2.1 תנאי להיתר בניה או התחלת ביצוע עבודות בדרך מס' 2 החוצה את הפארק יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח הכוללת פתרון דו מפלסי במפגש הכביש והפארק, להבטחת פארק רציף והמשכי.

17.2.2 תנאי להיתר בניה ו/או להרשאה ו/או לתחילת ביצוע של דרכים המתחברות לרשויות מקומיות הגובלות בשטח התכנית יהיה תיאום התחברות הדרכים עם אותן רשויות גובלות.

17.2.3 קו בנין מהציר המשותף לדרך מהירה מס' 20 ולמסילת הברזל. לדרך מקומית מס' 8, החוצה את דרך מס' 20, יהיה 0 מ'.

17.2.4 בתחום בין ציר דרך מספר 20 לקו הבנין תיאסר כל בניה לרבות חניה.

17.3 תנאים להוצאת היתרי בניה מכוח התכניות המפורטות:

17.3.1 אישור היחידה הסביבתית של הרצליה.

17.3.2 אישור תכנית אב לביוב ע"י משרד הבריאות.

17.3.3 בכל בקשה להיתר במגרש בו תבוצע הבנייה בשלבים או בבקשה להיתר בנייה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה יש להראות את מלוא היקף הבנייה בשלב הסופי. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר כולל פיתוח השטח הצמוד לבנין.

17.3.4 השילוט בשטחים המסחריים יאושר על ידי הועדה המקומית טרם מתן היתרי בנייה.

17.3.5 תנאי להיתר בניה לאזור הצמוד לנתיבי איילון, הוא הפסקת פעילות מפעל "בר-בטון" במיקומו הנוכחי.

17.4 תנאים להוצאת היתרי בניה למגורים:

17.4.1 לא יוצאו היתרי בניה למגורים בטרם אושרה תכנית מפורטת.

17.4.2 השלמת ביצוע של התכנית לשדרוג והרחבה של מתקני המכון באישור המשרד לאיכ"ס ומשרד הבריאות ע"פ השלבים ולו"ז שיקבעו טרם מתן תוקף לתכנית.

- 17.4.3. הקצאת 20% מסך יחידות הדיור לבניה לזוגות צעירים זכאי משרד השיכון לפי ס' 12.1.2 ו-12.2.2 לעיל.
- 17.4.4. תנאי לקבלת היתר בניה ראשון למגורים הוא סילוק מחסן חומרי ההדברה של הקיבוץ.

17.5. תנאים להוצאת היתרי בניה בתחום רדיוסי מגן:

- 17.5.1. רדיוס מגן ב' (מסומן בתשריט בקו מקווקו ירוק) לא תהיה כל בניה בתחום זה.
- 17.5.2. רדיוס מגן ג' (מסומן בתשריט בקו מקווקו אדום) הבניה בתחום זה מותנית במיגון תשתיות בהתאם להנחיות משרד הבריאות ועיריית הרצליה.

17.6. טיפול בשפכים

- 17.6.1. תנאי לקבלת היתר בניה למגורים במרחק הקטן מ-300 מטר מגבול המכון לטיפול בשפכים, בהתאם לרדיוס המסומן בתשריט, יהיה יישום התכנית לקירוי מערכת הקדם טיפול, משאבת הבורג, תאי החלוקה ומערכות הטיפול בבוצה, והתקנה של מערכת לטיפול בגזי הפליטה, טרם פליטתם לסביבה.
- 17.6.2. תנאי לקבלת היתר בניה למגורים במתחם הסמוך, באזור הצמוד לנתיבי איילון, למכון הטיהור הוא יישום הצעדים הבאים במכון:
- 17.6.2.1. הפעלת מערכת בקרה אפקטיבית של איכות וכמות השפכים הנכנסת למכון, כולל רישום ומעקב קבועים לבחינת השינויים לאחר ההפעלה הראשונית.
- 17.6.2.2. תפעול ותחזוקה נאותים של המכון על מתקניו ומערכות העזר שבו, על בסיס כמות ואיכות השפכים המגיע אליו, על פי הוראות המתכנן.
- 17.6.2.3. החזקת מלאי של חלפים, כימיקלים וציוד להחלפה בעת תקלות, על פי המתכנן.
- 17.6.2.4. הסדרת נוכחות קבועה של גורם מקצועי במכון הטיהור, כדי להבטיח תגובה מהירה לאירועים חריגים במכון.
- 17.6.2.5. התקנת גנרטור חרום להפעלת המרכיבים העיקריים של המכון במקרים של הפסקת חשמל.
- 17.6.2.6. הסדרת והתקנת מערכות סילוק גרביטציונית או מערכות סניקה מגובות, לסילוק השפכים מהמכון בעת תקלות במערכת.
- 17.6.3. מגבלות הבניה והשימושים בקרבת מכון הטיהור יעודכנו בהתאם לאמצעים הקיימים באותה עת לטיפול בשפכים ובאישור היחידה לאיכות הסביבה. זאת מבלי להוות שינוי לתכנית זו.

17.7. בניה גבוהה

במסגרת הוצאת היתר בניה למבנים גבוהים מעשר קומות, תיעשה בחינה של השפעת המבנים על משטר הרוחות ותנאי ההצללה, לשביעות רצון היחידה לאיכות הסביבה.

17.8. מרכז בעלי חיים

- 17.8.1. השטח שיוקצה למרכז לבעלי חיים יהיה בין 8 ל-10 דונם. מדובר אך ורק במרכז בעלי חיים המוחזק ומנוהל על ידי גוף ציבורי הפועל ללא כוונת רווח.

- 17.8.2 זכויות הבנייה לשטחים עיקריים למרכז בעלי החיים (לפי המסומן בתשריט בכוכבית) יהיו 850 מ"ר, בין אם ימוקם בשצ"פ או באזור לשרותים כלל עירוניים. קו הבניין למרכז בעלי החיים יהיה בכפוף למגבלת קווי הבניין של 75 מ' מציר הכביש.
- 17.8.3 היתר לשימוש חורג במיקום המסומן בכוכבית בתשריט יינתן רק בתנאי עמידה בכל התנאים המפורטים להלן ובאישור הולקחש"פ.
- 17.8.4 ניתן יהיה לאשר היתר לשימוש חורג בשטח המיועד לאזור לשירותים כלל עירוניים בתנאים פחות מחמירים בכפוף לאישור היחידה לאיכ"ס של עיריית הרצליה.
- 17.8.5 תנאי למתן היתר בניה למרכז בעלי חיים הוא בקיום התנאים הבאים:
- 17.8.5.1 חוות דעת סביבתית באישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית הרצליה.
- 17.8.5.2 מבנה המרכז יהיה מבנה בנוי, סגור כלפי חוץ ואטום מבחינה אקוסטית בכפוף לחוות דעת אקוסטית.
- 17.8.5.3 חצרות הטיול לבעלי חיים יהיו ברחבות פנימיות בתוך המבנה ויובטחו בהגנות אקוסטיות מתאימות כך שנביחות ויללות בעלי החיים לא יישמעו מחוץ לכתלי המבנה.
- 17.8.5.4 במבנה תותקן מערכת מרכזית לטיפול בריחות שייפלטו ממוקדי היווצרות ריחות במבנה. בחצר המבנה יותקנו מערכת ניקוז וסינון מתאימות באופן שיימנעו ריחות מתשטיפי המבנה וחצרות המבנה.
- 17.8.5.5 לא יותר איחסון מזון או פסולת רפואית או אחרת מחוץ למבנה.
- 17.8.5.6 כל הכלובים יהיו מחוברים למערכת ביוב ובכל כלוב יבוצעו כל הסידורים הנדרשים לשטיפת פרש וצואת בעלי חיים לתעלת ביוב סגורה.
- 17.8.5.7 במערכת הביוב הפנימית יותקנו מתקנים לטיפול מוקדם בשפכים לסינון ולהתאמת איכות השפכים לאיכות המותרת להזרמה למערכת הביוב העירונית.
- 17.8.5.8 מכולת אשפה סגורה וממוזגת תוצב בתוך קווי הבניין של המבנה ותוגן בהגנות אסטטיות ואקוסטיות זהות להגנת המבנה כולו. פתח הגישה למכולה יהיה סגור לחדירת בעלי חיים ונברנים ואטום לפיזור ריחות.
- 17.8.5.9 למערכות התברואה של המרכז תוכן תכנית תברואה הכוללת את פירוט אופן פינוי הפסולת, הפרדת פסולת רפואית, דרכים ואמצעים לטיפול בפגרי בעלי חיים. כל זאת באופן שימנע כל מטרד לסביבה ברדיוס של לפחות 3 ק"מ.
- 17.8.5.10 דרכי הגישה למרכז ורחבות החניה יהיו מטופלים נופית וסביבתית באופן מבנה המרכז וסביבותיו לא יהוו מפגע חזותי לסביבה. דרכי הגישה יופרדו מדרכי הגישה לשכונת המגורים. יופרדו דרכי הגישה המיועדות לסילוק פגרים ופסולת רפואית. תיאסר הצבת שילוט ופרסום למרכז בתחום שכונת המגורים.
- 17.8.5.11 חניה תתוכנן בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר למרכז. תוקצה חניה לאוטובוסים בהתאם לתחזית הסיורים במקום.
- 17.8.5.12 שעות פעילות המרכז ייקבעו בהתאם לחוק שעות עבודה ומנוחה. הרחבת שעות הפעילות תותנה בהסכמת ועד שכונת המגורים הסמוכה.
- 17.8.5.13 לא תתאפשר הקמת אנטנות סלולריות על גבי מבנה המרכז.

17.8.5.14. המיגון האקוסטי למתקן טיפול בבע"ח יהיה ברצף אחד עם רצועת התעסוקה או במשולב בבינוי מתחם השירותים העירוניים.

18. הוראות ומגבלות כלליות

18.1. שימוש חקלאי

18.1.1. עד למתן היתרי בניה או התחלת ביצוע עבודות בשטח ניתן יהיה לעבד את הקרקע לפי ייעודה החקלאי המקורי.

18.2. מבנה להריסה

18.2.1. מבנה להריסה בהתאם למסומן בתשריט.

18.2.2. תנאי למימוש הזכויות במגרש בו מסומן המבנה להריסה יהיה הריסת המבנה, סילוק הפסולת לאתר מורשה והשארת השטח ללא פסולת מכל סוג שהוא.

19. שלביות פיתוח הפארק הרובעי

19.1. הפארק הרובעי, ששטחו לא יפחת מ-210 דונם, יוקם בשלושה שלבים בהתאם לתכניות ביצוע מפורטות הכוללות: פרוגרמה, שימושים, מתקנים ומפרטים לבינוי. זאת, בתיאום עם מהנדס העיר ולשביעות רצונו. כמפורט להלן:

19.2. שלב א' - 100 דונם. שלב ב' - 80 דונם. שלב ג' - 30 דונם.

19.3. שלב א' (100 דונם) של הפארק יפותח ויושלם, לכל המאוחר, עד להוצאת היתרי בניה ל- 550 יח"ד בשטח התכנית או עד לקבלת טופס 4 ל- 400 יח"ד, על פי המוקדם.

19.3.1. תחילת ביצוע עבודות הקמת שלב א' של הפארק תיעשה מיד לאחר אישור התכנית המפורטת הראשונה ולאחר אישור תכנית מפורטת לשלב א' של הפארק ולכל המאוחר מיד לאחר קבלת היתרי בניה ל- 200 יח"ד בשטח התכנית.

19.3.2. מתן היתרי בניה מעבר ל- 550 יח"ד בתחום המפורטת הראשונה מותנה בהשלמת עבודות הפיתוח של שלב א' של הפארק לשביעות רצון מהנדס העיר.

19.4. שלב ב' (80 דונם) של הפארק יפותח ויושלם, לכל המאוחר, עד להוצאת היתרי בניה ל- 1,700 יח"ד.

19.4.1. תחילת ביצוע שלב ב' של הפארק תיעשה לכל המאוחר עד קבלת היתרי בניה ל- 1,300 יח"ד בשטח התכנית.

19.4.2. מתן היתרי בניה מעבר ל- 1,700 יח"ד מותנה בהשלמת עבודות הפיתוח של סה"כ 180 דונם פארק לשביעות רצון מהנדס העיר.

19.5. שלב ג' (30 דונם) של הפארק יושלם עד ולא יאוחר מהוצאת היתרי בנייה הכוללים 2,500 יח"ד בשטח התכנית.

19.5.1. תחילת מועד ביצוע שלב ג' תיעשה לכל המאוחר עד קבלת היתרי בניה ל- 1,700 יח"ד בתחום התכנית.

19.5.2. מתן היתרי בניה מעבר ל- 1,700 יח"ד מותנה בתחילת ביצוע שלב ג' של הפארק.

19.6. לא יוצאו ולא יונפקו היתרי בניה בשטח התכנית מעבר להיתרי בניה ל- 2,500 יח"ד, אלא אם הושלם ביצוע הקמת הפארק במלואו לשביעות רצון מהנדס העיר.

מאוסרת

- 20. תנועה וחניה**
- 20.1. תנאי למתן היתר בניה לפתרון דו מפלסי בצומת הרב קוק – ז'בוטינסקי יהיה אישור נת"ע, עיריית הרצלייה, משרד התחבורה ולשכת התכנון המחוזית, אלא אם כן אושר בצומת זה תוואי רק"ל בתמ"מ מפורטת.
- 20.2. תקן חניה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.
- 21. תשתיות**
- 21.1. מערכות התשתית העוברות בשטח, לרבות תיעול, מים, ביוב, תאורה, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
- 21.2. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים ופסולת ברת מיחזור, באם הם בתחום מגרשי המגורים או בתחום ייעוד אחר למעט שצ"פ, יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת-קרקעיים או בנויים בגומחות בקירות או שייבנה עבורם מבנה הסתרה ייעודי.
- 21.3. כל מתקני התשתיות בשצ"פים יהיו תת-קרקעיים.
- 21.4. כל מבני העזר בשצ"פים יהיו משולבים בקרקע ובנוף או שייבנה עבורם מבנה הסתרה ייעודי.
- 21.5. כל סוג פסולת יפונה לאתר ייעודי, מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. פינוי עודפי עפר ייעשה על פי הנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
- 21.6. ניקוז:
- נספח הניקוז מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית מתאר מקומית זו. המלצות נספח הניקוז הן מחייבות.
- 22. בטיחות טיסה**
- 22.1. על תחום התכנית יחולו הגבלות בניה הנובעות מקיומו של שדה תעופה הרצליה. לא יוצאו היתרי בניה למבנים אלא לאחר תאום עם מינהל התעופה האזרחית.
- 22.2. אין להקים עגורנים בתחום התכנית, אלא באישור מנהל התעופה האזרחית.
- 23. היטל השבחה**
- הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- 24. תנאים למתן תוקף**
- 24.1. אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות לתכנית ההרחבה ושדרוג מכון הטיהור בה ייקבע לו"ז לשלבי הביצוע של מכון הטיהור.
25. זמן משוער לביצוע התכנית 15 שנה.

חתימות ואישורים

תאריך עידכון: 11.12.2008