

12-11-11

מ א ש ר ת

תכנית מס' הר/1920/1

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הר/1920/1

מתחם האוניברסיטה

מחוז תל אביב
מרחב תכנון מקומי הרצליה
סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>תכנית בנין ערים מס' הר/1920/1 העברה ל- מתן תוקף התכנית הומלצה ע"י ו.ב.ע המקומית ישיבת משנה/מליאה מס' 29 מיום 8/11/2010 התכנית הוקנה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית ישיבתה מס' 1022 מיום 11/8/2011 מזכיר יו"ח הועדה המקומית לבניה ולתכנון מרחב הרצליה</p>	
---	--

<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' הר/1920/1 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הרצליה ביום 1.8.11 לאשר את התכנית. גילה ארון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

1. זיהוי וסיווג התוכנית

		יפורסם ברשומות	
מתחם האוניברסיטה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	
הר/1920/1	מספר התוכנית		
274.763 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
מהדורה 1	מספר מהדורה בשלב		
18.09.2011	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית	סוג איחוד וחלוקה		
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		



1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נהונים כלליים מרחב תכנון מקומי הרצליה
 קואורדינאטה X 184580
 קואורדינאטה Y 675925
- 1.5.2 תיאור מקום השטח הנמצא בין הרחובות מנחם בגין מצפון, כנפי נשרים ממזרח, אלתרמן מדרום וז'בוטינסקי ממערב.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ועדה מקומית הרצליה בתוכנית התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב הרצליה בצפון - רחוב מנחם בגין (הבריגאדה היהודית) במערב - רחוב ז'בוטינסקי בדרום - רחוב אלתרמן במזרח - רחוב כנפי נשרים מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6524	מוסדר	חלק מהגוש	27-31, 33-38, 66, 67	
6526	מוסדר	חלק מהגוש	130-137, 2-8, 10	13, 260

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
א-ט'	הר/מק/1920/ב'

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאשרות קודמות

מספר תוכנית מאשרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
הר/1920/א'	שינוי	תכנית זו, הר/1920/1, מבטלת תכניות קודמות למעט הוראות שלא לשינוי בתכנית זו.	י.פ. 5033	21.11.2001
א'/253 תכנית מתאר	שינוי		י.פ. 852	8.6.1961
הר/1761 הרחבת כנפי נשרים ואלתרמן	שינוי		י.פ. 3961	9.1.1992
הר/1926 הרחבת רח' הבריגדה ושצ"פ	שינוי		י.פ. 4455	10.11.1996
הר/1929 הרחבת רח' ז'בוטינסקי ל-32 מ'	כפיפות		י.פ. 4669	10.08.1998
הר/מק/1920/ב'	שינוי		י.פ. 5561	30.7.2006

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התוכנית

שם/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
666/6214							הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה				

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
						הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה				

מצוי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקום
										מדינת ישראל
										עירית הרצליה
										פרטיים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
office@mz-a.com	03-5450505		03-5450500	הירקון 323 ת"א	512268988	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	21141	00532948	משה צור	אדריכל	עורך התכנית
eran@schechner-eng.co.il	03-5470710		03-5492949	סוקולוב 64 דמת השרון		רוץ שכר הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	45123			מהנדס	יועץ תנועה
moshe@013.net	03-5426490	054-4480750		רח' יוצמן 45, הרצליה			527		משה יינברג	מודד	עורך המדידה-רקע לתשריט
david@hameiri.com	03-6243660		03-6243770	ינאל אלון 65, ת"א					אהוד המאירי	שמאי	עורך לוח ההקצאות וטבלאות איזון

4 2 2 4

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח
תא שטח 401	אזור ה "OLD TOWN"
כפי שמופיע בלוח ההקצאות וטבלאות איזון	מתחם איחוד וחלוקה מזרחי
כפי שמופיע בלוח ההקצאות וטבלאות איזון	מתחם איחוד וחלוקה מערבי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הרחבת השטח המיועד לאוניברסיטה ויצירת 2 אזורים המיועדים למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד הקרקע מאזור חקלאי א', מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, שצ"פ ודרך ל: מגורים ד'; שטח למוסד ציבור בינעירוני ומטרופוליני למטרות חינוך; שטח ציבורי פתוח; ודרך.
- ב. קביעת חלק משטח התכנית לשני אזורים של איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת בעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- ג. קביעת הוראות, זכויות ביניה ותנאים לבינוי 704 יחיד, בגובה שבין 4 ל-13 קומות מעל הכניסה הקובעת; ולמתחם האוניברסיטה בהיקף של 182,000 מ"ר שטחים עיקריים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	274.763 ד.
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		93,120 מ"ר	+93,120	0	מ"ר	מגורים
		704 יח"ד	+704	0	מס' יח"ד	
					מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	מיוחד
		10,000 מ"ר מתוך סה"כ מבני ציבור	+ 7,000	3,000 מ"ר מתוך סה"כ מבני ציבור	מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
קיים לפי הר/מק/1920/ב' 54,784 לפי הר/1920/א' 30,000		182,000 מ"ר	+ 127,216	54,784 מ"ר	מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים				תאי שטח		יעוד
מגבלות בניה מבאר מים		טיפול נופי	חזית מסחרית	מגבלות גובה משרד הביטחון		
רדיוס מגן ג' 200 מ'	רדיוס מגן ב' 50 מ'			70 מ' מעל פני הים	82 מ' מעל פני הים	
			111,104	102,103	101, 104-113	מגורים ד'
401-404	401,402	401-403, 405		402	401-405	שטח למוסד ציבור בינעירוני ומטרופוליני למטרות חינוך
					671-680	שצ"פ
					820-829	דרך מאושרת
					830-837	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

מאוסרת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ד'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים ושטחי השרות הנלווים להם, חדרי כושר ומועדון לדיירים ובתנאי שאינם משמשים לשימוש מסחרי.
4.1.2	הוראות
א.	קווי בניין <ol style="list-style-type: none"> קווי הבניין העיליים המרביים יהיו עפ"י המצוין בתשריט. קווי הבניין מרביים למרתפים יהיו עד גבול מגרש, קו בנין 0.
ב.	זכויות בניה <ol style="list-style-type: none"> סה"כ השטחים המרביים המותרים בתחום יעוד מגורים ד', יהיו כמצוין בטבלת זכויות והוראות בניה.
ג.	הוראות עיצוב המבנים <ol style="list-style-type: none"> חומרי הגמר יהיו אבן טבעית או חומר דומה באישור מהנדס העיר. יותרו שילוב של טיח בשטח שלא יעלה על 20% משטח החזית. כל הצנרת תהיה סמויה. דודי שמש מתקני תלית כביסה, יחידת מיזוג אוויר מתקני אשפה וכד', ישולבו ויוסגרו כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין. בכל בנין תותר אנטנה מרכזית אחת לתקשורת. חלונות ממ"ד יבוצעו כחלון כנף נגרר לתוך כיס עפ"י הוראות הג"א. לא יותרו חדרי יציאה לגג מעבר לגובה ולזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות. יותרו מרפסות מדורגות לא מקורות ללא תוספת שטח עיקרי. כמו כן, יינתנו זכויות בניה נוספות (כפי שמופיע בטבלת הזכויות), עבור מרפסות פתוחות חופפות (מקורות) ו/או קירוי מרפסות גג באמצעות פרגולות שהן מעבר למותר הפטור מזכויות בניה. שטחים אלה ייעדו לשימוש מרפסות בלבד. תיאסר סגירת המרפסות. כל סגירה תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית, ותירשם הערת אזהרה לגביהם. במידה ולא יבנו המרפסות, זכויות בניה אלו לא יתווספו למניין השטחים העיקריים והשימוש בהן יהווה סטייה ניכרת לתכנית. יותר ניצול קומות הקרקע למגורים בנוסף למבואות כניסה ושטחי שרות אחרים והכול במסגרת שטחי הבניה המרביים המפורטים בטבלת הזכויות. גובה קומת המסחר תהיה עד 6 מטר.

<p>1. החניה תהיה תת קרקעית. רוב השטח הנותר מגג החניה התת קרקעית יכוסה בשכבת קרקע שעומקה יהיה לפחות 100 ס"מ וייעשו בו עבודות פיתוח לאחר שנעשו כל הטיפולים הנדרשים למניעת חדירת רטיבות. תנאי להיתר יהיה אישור תכנית הפיתוח על ידי המחלקה לפיתוח סביבתי בעיריית הרצליה. 2. פני קומת המרתף לא תעלה על 60 ס"מ בהיקף הבניין, ולא תעלה על פני הקרקע הסופיים מחוץ להיקף הבניין.</p>	<p>ד. הוראות עיצוב פני הקרקע ופיתוח</p>	
<p>1. תכסית המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש. למרות האמור לעיל במגרשים 105 ו-106 תותר תכסית של 90% משטח המגרש בתנאי שהועדה המקומית השתכנעה לעת הוצאת היתר בניה כי נתוני המגרש מחייבים זאת וכי ננקטו האמצעים הנדרשים להחדרת מי נגר עילי בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריית הרצליה. 2. במרתפים יותר שימוש לחניה וביתרת השטח למתקנים טכניים ולמחסנים בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ליחיד עבור מחסן. 3. יותרו שמושים עיקריים בקומות המרתפים. כגון: חדרי כושר ומועדון בכפוף לתנאים הבאים: - לא יפגע מס' מקומות החניה התת קרקעיים הנדרש בתכנית. - השטחים העיקריים במרתף ירשמו כרכוש משותף. - היקף השטחים העיקריים במרתף לא יעלה על המפורט בטבלת השטחים כשטח עיקרי מתחת ל-0.0. - לא יותרו שימוש מסחרי בשטחים אלו. - העברת שטח זה אל מעל פני הקרקע תהווה סטייה ניכרת לתכנית. 4. ניתן לבנות מרתף חניה משותף לשניים או יותר מגרשים סמוכים, תירשם זיקת הנאה הדדית בין מגרשים למעבר כלי רכב. 5. כמו כן ניתן יהיה לאחד חניונים תת קרקעים והעברת זכויות תת קרקעיות ממגרש למגרש כתוצאה מהאיחוד.</p>	<p>ה. מרתפים</p>	
<p>1. ניתן לנצל זכויות בניה שהוקצו למגורים עבור מעונות סטודנטים, בכפוף לאישורה של תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית, שבה יפורטו גדלי היחידות, שטחים משותפים, פיתרונות חניה וכיו"ב. תכנית זו תופקד ותאושר כחוק.</p>	<p>ו. הוראות נוספות</p>	

מ א ו ש ר ת

4.2	שם ייעוד: שטח למוסד ציבור בינעירוני ומטרופוליני למטרות חינוך	
4.2.1	שימושים	
	שטח המיועד למוסד חינוך בינעירוני, תרבות וספורט, כמפורט בתמ"מ 5, הכולל: א. מבני ציבור. ב. מוסדות חינוך אקדמי. ג. מסחר נלווה לשרות באי מוסדות החינוך כגון: מסעדות, סניפי בנקים, בתי קפה, חנות ספרים, מועדוני ספורט וכד', ובתנאי ששטחם העיקרי לא יעלה על 10,000 מ"ר מסך השטחים המותרים לבניה במתחם. במגרשים 404 ו-405 השטחים למסחר נלווה ייגזרו בהתאם באופן יחסי לשטחים העיקרים שייבנו. ד. מעונות סטודנטים בתנאי ששטחם העיקרי לא יעלה על 60,000 מ"ר מסך השטחים המותרים לבניה ביעוד זה ולא ניתן יהיה לסחור בהם. במגרשים 404 ו-405 לא יותר שימוש של מעונות סטודנטים. ה. חניה. ו. מתקני ספורט, מגרשי ספורט, בריכות שחיה וכיו"ב.	
4.2.2	הוראות	
א.	קווי בניין	<ol style="list-style-type: none"> קווי הבניין העיליים המרביים יהיו עפ"י המצוין בתשריט; אם לא מצוין קו בניין בין מגרשים, קו בנין הינו 0. קווי הבניין מרביים למרתפים יהיו עד גבול מגרש, קו בנין 0, למעט באזורים בהם ישנם הוראות של טיפול נופי, למעט בניה ברדיוס של 50 מ' מבאר המים הקיימת, ולמעט באזורים שבהם קיימים עצים לשימור. קווי הבניין למרתפים, לכל מגרש יוצגו בתכנית עיצוב אדריכלי.
ב.	זכויות בניה	<ol style="list-style-type: none"> סה"כ השטחים המרביים המותרים בתחום יעוד שטח למוסד ציבור בינעירוני ומטרופוליני למטרות חינוך, יהיו כמצוין בטבלת זכויות והוראות בניה.
ג.	מרתפים	<ol style="list-style-type: none"> תכסית המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש. במרתפים יותר שימוש לחניה וביתרת השטח למתקנים טכניים ולמחסנים כשטח נלווה לשימושים העיקריים. פני קומת המרתף לא תעלה על 60 ס"מ בהיקף הבניין, ולא תעלה על פני הקרקע הסופיים מחוץ להיקף הבניין. ניתן לעביר שטחים עיקרים אל מתחת לכניסה הקובעת, מסה"כ השטחים העיקרים המותרים ביעוד. יותר גובה מרתף העליון עד 5.5 מטר נטו. קווי הבניין למרתפים, מיקומם ומספר הקומות לכל מגרש יוצגו בתכנית עיצוב אדריכלי אשר תציג את מאזן החניה הכולל. בכל מקרה, מספר מקומות החניה העיליים לא יעלה בשום שלב על 500 מקומות חניה.
ד.	הוראות עיצוב ופיתוח	<ol style="list-style-type: none"> חומרי הגמר יהיו ציפוי אבן, אלומיניום או מכל חומר אחר באישור מהנדס העיר. תחנת טרנספורמציה, יחידות מיזוג אוויר, מתקני אשפה ומתקני טכניים אחרים ישולבו ויוסותרו כחלק מהעיצוב הכולל של כל בנין. בכל בנין תותר אנטנה מרכזית אחת לתקשורת. גידור: הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר גידור המבנה עפ"י דרישות הבטיחות, בשלבי הבניה השונים.
ה.	הוראות נוספות	<ol style="list-style-type: none"> בתא שטח 401, אזור ה- "OLD TOWN" יותרו תוספות ושינויים בתנאי שאופי הבינוי ישמר בהתאם לקיים. ניתן יהיה לנצל מגרש שטרם נבנה עליו בניין, לחניה זמנית, כחלק מפיתרון תקן החניה הדרוש לאותו שלב בניה. תהיינה נטיעות בחניה הזמנית. השימוש והכניסה לשטחי הספורט יהיו בהתאם לכללים שייקבעו ע"י

<p>הגוף המפעיל ובלבד שייקבעו מראש ימים/שעות בהיקף סביר בהן תינתן אפשרות שימוש לכלל הציבור.</p> <p>4. פריסת הבניה במגרשים 404 ו-405 תהיה זהה באופן יחסי לפריסת הבניה ביתר המגרשים (401-403). בכל מקרה לא תושלם בניה במגרשים 404 ו-405 לפני השלמת כל השטחים המבוניים במגרשים 401-403.</p> <p>5. מעבר רוכבי אופניים יתאפשר רק בתחום המסומן בזיקת הנאה ובציר האופניים הסובב את המתחם כולו. מיקומם הסופי של שבילי האופניים יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.</p>		
--	--	--

4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.3.1	שימושים	
א.	כיכרות לרבים, גנים לרבים, נטיעות, מזרקות.	
ב.	מגרשי משחקים, מגרשי ספורט.	
ג.	מתקני גן, מתקני ספורט ונופש ציבוריים.	
ד.	נופש ומרגוע, בריכות שחיה.	
ה.	תיעול, ביוב, ניקוז, קווי חשמל וטלפון.	
ו.	שבילי אופניים.	
4.3.2	הוראות	
א.	הוראות נוספות	<p>1. תותר חציית שצ"פ מס' 672 לצורך גישת רכב לתאי שטח 101 ו-102.</p> <p>2. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה או מתקנים הנדסיים אחרים בשטחים המיועדים לשצ"פ.</p> <p>3. לא יותרו מגרשי חניה בשטחים המיועדים לשצ"פ.</p> <p>4. לא תותר בניה חניה תת קרקעית.</p>

4.4	שם ייעוד: דרך מאושרת ומוצעת	
4.4.1	שימושים	
א.	שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל, שבילי אופניים ומעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות.	
4.4.2	הוראות	
ב.	הוראות נוספות	<p>1. לא תותר בניה תת קרקעית למעט תשתיות.</p> <p>2. מיקומה של חניית האוטובוסים בתחום דרך השירות, כמסומן בנספח התנועה, מחייבת. מיקומה המדויק והסופי של התחנה יקבע לעת הוצאת היתר הבניה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מסר)	מספר קומות		גובה מירבני מעל פני הים (5)	צפיפות לדונם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה		שטחי בניה מ"ר			מס' תא שטח	יגדל מגרש (מ"ר)	מגורים ד'
	מתחת הקובעת	מעל הקובעת						שירות	עיקרי (1)	עיקרי עבו (3)	מנסות (3)	עיקרי			
במסומן בתשריט	3	10			65			6,500	390	2925	845	8,450	2,934	101	
במסומן בתשריט	3	13			49			4,900	294	2205	637	6,370	2,023	102	
במסומן בתשריט	3	13	מ82		49			4,900	294	2205	637	6,370	2,639	103	מגורים ד'
במסומן בתשריט	3	10			64			6,400	384	2880	832	8,320	3,182	104	
				21	227			22,700	1362	10495	2951	30,310	10,778	סה"כ מורח	
במסומן בתשריט	3	10			73			7,300	438	3285	949	9,490	2,876	105	
במסומן בתשריט	3	10			73			7,300	438	3285	949	9,490	2,876	106	
במסומן בתשריט	3	11			42			4,200	252	1890	546	5,460	2,423	107	
במסומן בתשריט	3	11			42			4,200	252	1890	546	5,460	2,258	108	
במסומן בתשריט	3	11			84			8,400	504	3780	1,092	10,920	4,104	109	
במסומן בתשריט	3	9	מ82		33			3,300	198	1485	429	4,290	1,722	110	מגורים ד'
במסומן בתשריט	3	10			64			6,400	384	2880	832	8,320	4,190	111	
										280	800			111	
במסומן בתשריט	3	9			33			3,300	198	1485	429	4,290	2,324	112	הזית מסחרית
במסומן בתשריט	3	9			33			3,300	198	1485	429	4,290	2,390	113	
				19	477			47,700	2862	21745	6,201	62,810	25,163	סה"כ מערב	
				19.6	704			70,400	4,224	32,240	9,152	93,120	35,941	סה"כ מגורים ד'	

25/09/2011

עמוד 14 מתוך 21

תשריט

קווי בנין (מסר)	מספר קומות	גובה מרבי מעל פני הים (5)	תכנית (מסר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
					מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח			
	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח
במסומן בתשריט	1	מ80-82	7	30%	1,000	9,000	24,000	44,281	401	שטח למוסד ציבור
במסומן בתשריט	3	מ82	7-13	40%	50,000	24,200	60,500	36,840	402	בינעירוני ומטרופוליני
במסומן בתשריט	3	מ82	7	40%	43,000	22,200	55,500	55,653	403	למטרות הינדך
במסומן בתשריט	3	מ70-82	7	40%	32,000	5,600	14,000	14,006	404	
במסומן בתשריט	3	מ82	7	40%	40,000	11,200	28,000	27,374	405	
					166,000	72,200	182,000	178,154		סה"כ (ט)

הערות

- (1) מותנה בהוראות 4.1.2 ה.3
- (2) ניתן לעביר שטחים עיקריים מתחת לכניסה הקובעת
- (3) בהתאם לסעיף 4.1.2 ג.7
- (4) יותרו העברת שטחים בין מגרשים המיועדים לשטח למוסד ציבור בינעירוני ומטרופוליני למטרות הינדך, ובתנאי שהשטח המכלל המותר לבניה בכל מגרש לא יגדל ביותר מ- 30%.
- (5) גובה מרבי זה מחייב ואין לחרוג ממנו



6. הוראות נוספות

6.1 נספח בינוי
א. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, למעט בכל הקשור לגובה מירבי מעל פני הים, למספר הקומות ולקווי בניין מזעריים.
ב. במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי (כפי שהוגדרה בסעיף 6.8), ניתן יהיה לשנות את מספר הבניינים במגרש, טיפוסי המבנים ואופן העמדתם.

6.2 תנועה וחניה
א. תקן החניה במגרשי המגורים לא יפחת מ-2 חניות ליחיד.
ב. תקן החניה לשימושים אחרים יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
ג. החניה במתחמי המגורים תהיה תת קרקעית.
ד. לא תותר הקמת חניה ציבורית בשטחים המיועדים לשצ"פ.
ה. נספח התנועה והחניה הינו מנחה, אך יהיה מחייב
1. בכל הנוגע למניעת כניסות למגרשים מצירים ראשיים.
2. לרוחב דרכים ציבוריות ומיקומם בתכנית.
3. לרוחבי מדרכות מינימאליים והוראות נטיעה.

6.3 טיפול נופי
א. בשטחים המסומנים בתשריט כשטח לטיפול נופי תותר הצבת ריהוט גן, מתקני משחק וספורט, חניה מגוננת, אמפיתיאטרון וכד'. יש להמנע מבינוי בתת הקרקע למעט דרכי חיבור הכרחיות בין חניונים, מעבר תשתיות וכד'.
ב. שטחים אלו יהיו רציפים ל למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
ג. שימור עצים:
1. לא תהיה פגיעה בעצים קיימים בשטחים המסומנים בתשריט כשטח לטיפול נופי. הועדה המקומית תוכל להתיר העתקה או עקירה של עד 10% מהעצים המיועדים לשימור במידה ותהיה סבורה כי הדבר הכרחי לצורך מימוש התכנית, כתנאי למתן היתר בניה.
2. כל העצים המסומנים בתשריט כעצים לשימור, ישומרו. לא ניתן יהיה להתקרב אליהם בבניה קשיחה פחות מ-5 מ'.
3. לא תתאפשר בניה, לרבות חניה תת קרקעית, בסביבות עצים לשימור, וזאת על פי קווי בניין המסומנים בתשריט.
4. באזור לפיתוח נופי יש להימנע מבינוי בתת הקרקע למעט דרכי חיבור הכרחיות בין חניונים, מעבר תשתיות וכד'.

6.4 זיקת הנאה למעבר רגלי
א. בשטח המסומן בתשריט כשטח לזיקת הנאה למעבר רגלי, כולל בשדרה הראשית המוגדרת בתשריט כשטח לטיפול נופי, תרשם זיקת הנאה לציבור, לכלל באי המכללה עם כניסות מבוקרות לציבור כל זמן שהנושא הביטחוני מחייב כניסות מבוקרות.
ב. שטחים אלו יהיו רציפים למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
ג. לא תותר בניה תת קרקעית באזור זה.
ד. סטיות של עד 10% ברוחב או במיקום המעברים המסומנים בזיקות הנאה בתשריט התכנית, שיאושרו ע"י הועדה המקומית במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, לא ייחשבו שינוי לתכנית זו.

6.5 הריסת מבנים
א. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה.

6.6 תשתיות
א. כל קווי החשמל והתקשורת בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.
ב. לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התכנית.
ג. במידה ותידרש תחנת טרנספורמציה היא תוקם במגרשים המיועדים לבניה בלבד, בתחום קווי הבניין.

6.7 הסדרי קרקע
א. איחוד וחלוקה:
1. האיחוד והחלוקה החדשה יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ללא הסכמת הבעלים.
2. רשום השטחים יהיה עפ"י טבלת האיזון המצורפת לתכנית. שטחי המגרשים לאחר ביצוע החלוקה, ניתנים לשינויים במסגרת תכנית לצרכי רישום. שינויים אלה לא יחשבו כשינוי לתוכנית.
ב. רישום שטחים ציבוריים:
1. שטחים המיועדים לשטח למוסד ציבור בינעירוני ומטרופוליני למטרות חינוך (לרבות שטחים לטיפול נופי) בתחום האיחוד וחלוקה מחדש יירשמו בהתאם לטבלת ההקצאות המצורפת לתכנית.
2. שטחים המיועדים לצרכי ציבור: דרכים ושצ"פ יופקעו ויירשמו ע"ש עיריית הרצליה עפ"י החוק.
ג. זיקת הנאה הדדית בין מגרשים:
1. באזור המגורים, במידה וייבנה מרתף משותף עם כניסה אחת לשני מגרשים או יותר, תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר לכלי רכב ברמפה ובמרתפי החניה.

6.8 תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח
א. תנאי להוצאת היתר בניה במגרש, יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח המגרש.
ב. התכנית תכלול את המסמכים הבאים:
- תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ שלא יקטן מ 1:500 על בסיס מפת מדידה.
- חתכים וחזיתות בקני"מ שלא יקטן מ 1:500.
ג. התכנית תתייחס לפרטים הבאים:
- מיקומם הסופי של המבנים, גובהם, מפלס ה 0.00 שלהם, צורת הגגות והשטחים המקורים והחזיתות כולל חומרי גמר.
- מיקום הכניסות והיציאות לחניונים, ומיקום החניה העילית.
- קביעת היחס בין שטחים מרוצפים לבין שטחים מגוננים, וציון הפרשי מפלסי הפיתוח וגדרות, לרבות גינות צמודות לדירות גן באזור המגורים.
- אופן טיפול בשטחים הפתוחים שבתחום מתחמי המגורים, לרבות הטיפול בגבולות המגרשים, תוך דגש על פיתרונות נאותים במגע עם השטחים הציבוריים על סוגיהם.
- יוגש נספח לבניה משמרת מים אשר יתואם עם היחידה הסביבתית בעיריית הרצליה.
- גובה פני תקרת המרתף העליונה, כולל שכבת הקרקע, יותאם לפי הקרקע הסופיים בכל שטח הגובל במגרש, עפ"י הנחיות מהנדס העיר.
- במתחם למוסד ציבור: קווי הבניין למרתפים, מיקומם ומספר הקומות לכל מגרש יוצגו בתכנית עיצוב אדריכלי אשר תציג את מאזן החניה הכולל. בכל מקרה, מספר מקומות החניה העיליים לא יעלה בשום שלב על 500 מקומות חניה.
ד. סוגיית הקיר האקוסטי הקיים תיבחן על ידי משרד התחבורה לעת סלילת דרך השרות ובהתאם לחו"ד האקוסטית. כל הפיתרונות ההיקפיים יהיו משולבים אקוסטי ונופי.

6.9 איכות הסביבה - מניעת רעש

<p>א. רעש תחבורה</p> <p>1. בחזית מבני המכללה הגובלים ברח' בגין – הבריגדה היהודית, יוטמע טיפול אקוסטי אשר יבטיח כי מפלס הרעש לא יעלה על 40dBa בתוך חדרים רגישים עם חלונות סגורים. תנאי לאכלוס הבנין יהיה ביצוע מדידות רעש בתוך חדרי הבניינים הגובלים ברחוב הבריגדה על מנת לוודא כי מפלס הרעש אינו חורג מהרמה המותרת. תוצאות המדידה יועברו לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית הרצליה.</p> <p>2. בסמוך לצומת הרחובות הבריגדה – ז'בוטינסקי תוצב הגנה אקוסטית על מנת להגן על מתחם הספורט. ההגנה המומלצת הינה סוללת עפר אך ניתן להקים גם קיר ירוק גנני. בנוסף לקיר זה תשקל האפשרות להוסיף קירות אקוסטיים לאורך רח' בגין - הבריגדה על מנת להגן על שטחים פתוחים בהם שוהה קהל.</p> <p>3. במבני המגורים הגובלים והסמוכים לרח' ז'בוטינסקי יבוצע טיפול אקוסטי בהתאם לקטגוריית טיפול שניה לפי המלצות הועדה הבינמשרדית לרעש מדרכים מ-2/99.</p>
<p>ב. רעש מטוסים</p> <p>במבנים הרגישים שבמבני המכללה (מעונות, כיתות לימוד, ספריה וכו') יבוצע טיפול אקוסטי להקטנת החשיפה לרעש מטוסים, ראה גם סעיף 6.10 ג לעיל.</p>
<p>ג. בכל שטח המכללה, במבנים המיועדים לכיתות לימוד, אולמות וספריות, יוטמעו פתרונות להגדלת כושר הבידוד האקוסטי.</p>

6.10 הגבלות בניה בגין שדה התעופה הרצליה (כל עוד קיים שדה התעופה או מגבלות בגין קיום שדה התעופה)

<p>א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין גובה ורעש מטוסים, הנובעות מקיומו של שדה התעופה הרצליה.</p> <p>ב. הגבלות בניה בגין גובה לרבות מכשול דקיק</p> <p>1. הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות קומות טכניות, מתקנים על הגג וכו', הינו על פי תשריט תכנית זו ואין לחרוג ממנו.</p> <p>2. הגובה המרבי המותר לבניה למכשול דקיק בתחום מישור המעבר הינו 15 מ' פחות מהגובה המצוין בתשריט תכנית זו ואין לחרוג ממנו.</p> <p>ג. הגבלות בניה בגין רעש מטוסים</p> <p>האזור הנמצא מצפון לקו רעש מטוסים LDN=60, נופל בתחום רעש מטוסים- מ"מ 1. כל המבנים באזור זה חייבים בבניה אקוסטית על פי תמא/15 וימוגנו בהתאם לנספח האקוסטי המחייב של תמא/15 "תדריך לתכנון אקוסטי לשימושי קרקע במתחמי רעש מטוסים", שיצורף למסמכי היתר הבניה ויהווה חלק בלתי נפרד מהם.</p> <p>ד. תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.</p> <p>ה. תנאי למתן היתרי בניה ובקשות להקלה בכל תחום התכנית, לרבות הקמת מכשולים דקיקים, חייב באישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ו. דרישות בגין המגבלות של שדה התעופה הסמוך יפוגו ברגע שפעילותו תופסק.</p>
--

6.11 הוראות משרד הבריאות	
<p>א. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית יהיה אישור תוכניות מפורטות להלן של משרד הבריאות ואלה הן:</p> <p>1. תוכניות אספקת מים שתכלול: מתקני המים העירוניים, קווי מים, מרחקים מקווי הביוב והתיעול, חלוקה למתחמים לביצוע, התקנת מזח"ים בנקודות נדרשות, הכנה לברז דיגום בשוחות הביקורת של קווים ראשיים ובכניסה לכל מבנה, תכנון המערכת "בלולאות" זרימה סגורות, תכנון לפי מהירות זרימה מנמלית של 0.3 מטר לשנייה בקווים, הבטחת נושא ההפלרה וההכלרה לרבות הכנה להכלרה אפשרית ברשת בנקודות שונות.</p> <p>2. תוכנית מערכת ביוב ותיעול שתכלול: צינורות קוטרם, שוחות ביקורת, חתכים לאורך הקווים כולל תחנות שאיבה, כמויות וזרימות צפויות, שפל, שיא, זרגת מילוי הקווים מתקני טיפול והיחס בין קווי המים בתכנית.</p> <p>3. הגשת תוכניות להיתר בניה לאישור משרד הבריאות ע"פ סעיף 22 לחוק תכנון ובניה.</p>	
6.12 תנאים להיתר בניה בכל תחום התכנית	
<p>א. הבטחת ביצוע איחוד וחלוקה.</p> <p>ב. הבטחת רישום השטחים שיופקעו על שם עיריית הרצליה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתרי בניה ובקשות להקלה בכל תחום התכנית, לרבות הקמת מכשולים דקיקים, חייב באישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ד. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ה. ביצוע או הבטחת ביצוע התשתיות הדרושות לשם איכלוס המבנה נושא ההיתר (לרבות: ביוב, מים, ניקוז, תאורה, גינון, חשמל, מדרכות וכיו"ב), יהיו תנאי להיתר בניה.</p> <p>ו. הבטחת רישום הערה על פי סעיף 27 לחוק המקרקעין אצל רשם המקרקעין לנושא המרפסות עפ"י סעיף 4.1.2 ג. 7 במגרשים המיועדים למגורים.</p> <p>ז. <u>תנאים לשמירת תברואה ומגבלות בניה מבאר המים:</u></p> <p>1. רדיוס מגן ב' נקבע ל- 50 מ' (כמסומן בתשריט) ובו אסורה בניה חדשה.</p> <p>2. רדיוס מגן ג' נקבע ל-200 מ' (כמסומן בתשריט). בשטח שבין רדיוס 50 מ' לרדיוס 200 מ', תותר בניה עפ"י הנחיות משרד הבריאות. לא ינתן היתר בניה בשטח זה ללא אישור משרד הבריאות.</p> <p>ח. <u>בנושא הסביבתי:</u> תנאי להיתר בניה למבנים במתחם יהיה הגשת מסמך אקוסטי לאישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית הרצליה. המסמך יתייחס לנושאים הבאים:</p> <p>1. בניה אקוסטית במבנים להפחתת רעש מטוסים ורעש מכלי רכב.</p> <p>2. פתרונות למניעת קונפליקטים בין שימושים מתוכנים בתוך התכנית וכן למניעת רעש ממערכות מכניות (מערכות המשרתות חניונים ומבני ציבור, גנרטור חירום וכיו"ב) הן למגורים והן למבני ציבור</p> <p>ט. הגשת חוות דעת אקוסטית לאישור היחידה הסביבתית של עיריית הרצליה, בנושא הבניה בסמוך לרחוב הבריגדה היהודית (מנחם בגין) בתחום 20 מטר מגבול זכות הדרך, לפי סעיף 6.12 ח חוות דעת אקוסטית יימסר לידי רשות התעופה האזרחית בתחום קו הרעש בצפון התכנית.</p> <p>י. תנאי לאכלוס הבניינים יהיה בדיקות אקוסטיות בתוך חדרי הבניינים הגובלים ברחוב הבריגדה. תוצאות הבדיקות יאושרו ע"י היחידה לאיכות הסביבה בעיריית הרצליה.</p> <p>יא. <u>בנושא בניה ירוקה:</u> היתר הבניה ילווה בנספח בניה ירוקה שיאושר בהתייעצות עם היחידה לאיכות הסביבה ויתייחס בין השאר לנושאים הבאים:</p> <p>1. עמידה בתקני בניה ירוקה.</p> <p>2. יעילות צריכת אנרגיה במבנים.</p> <p>3. טיפול, מיון ומיחזור פסולת.</p> <p>4. שימוש בגגות לטובת ניצול אנרגיית שמש או לטובת גינון.</p> <p>5. שימור מי נגר ושימוש חוזר במים.</p>	

6.13 העשרת מי תהום

- א. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל בכל אחד מהייעודים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.14 חומרי חפירה ומילוי

לעת הגשת בקשה להיתר בניה יוגש מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי והפיתרונות לטיפול בהם. הנחיותיו יוטמעו בהיתר.

6.15 חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה

- היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 2413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידת אדמה, על פי דרישת ת"י 2413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידת אדמה.
- ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38.

6.16 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

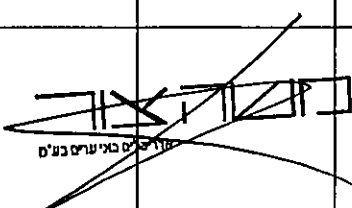
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1.	תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי	אישור התכנית
2.	היתרי בניה	תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך כ- 30 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה			מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מדינת ישראל			בעלי עניין בקרקע
		עיריית הרצליה			
		פרטיים			
		משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ		משה צור	עורך התכנית