

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הר/2029

שם תוכנית: התחדשות שכונת נווה עמל – הרצליה

מחוז: תל אביב
מרחב תכנון מקומי: הרצליה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p> הועדה המקומית לבניה ותכנון-מרחב הרצליה תכנית בנין ערים מס' <u>2029/ה</u> זעברה ל- <u>הרצליה</u> תוכנית הומלצה ע"י ו.ב.ע. המקומית שיבת משנה/מליאה מס' <u>339</u> מיום <u>11.6.18</u> תוכנית מקנה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית משיבתה מס' <u>2029/ה</u> מיום <u>12.1.15</u> יו"ר <u>גילה אנרון</u> י"ד המקומית לבניה ולתכנון-מרחב הרצליה </p>	
---	--

<p> משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' הר/2029 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>6.10.14</u> לאשר את התכנית <u>12.1.15</u> גילה אנרון יו"ר הועדה המחוזית </p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו עוסקת בחידוש עירוני של שכונת ' נווה עמלי שבאזור המזרחי של העיר הרצליה. השכונה שהתפתחה משנות החמישים של המאה ה-20, עברה מאז הקמתה שינויים סטטוטוריים נקודתיים. כמו כן במהלך השנים, במקביל לשנוי בהרכב האוכלוסיה ובאורח החיים, התגלו צרכים חדשים, המחייבים ריענון ועידכון במערך הבינוי בשכונה.

תכנית זו באה להסדיר את תהליך החידוש העירוני של השכונה, ובכלל זה: איחוד ופישוט של הוראות וזכויות הבניה, הוספת אפשרות לבניית יחידות דיור נוספות, על בסיס אחוזי בניה מותרים בתכניות תקפות, הסדרת מערך הדרכים המשרת את הבינוי המוצע והסדרת מערך שטחי הציבור ומוסדות הציבור. אופיה הקיים של השכונה, של בניה צמודת קרקע, עשירה בשטחים ירוקים, נשמר גם בתכנית המוצעת.

התכנית נערכה ביזמת עיריית הרצליה, ובתהליך שיתוף עם אוכלוסיית השכונה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>התחדשות שכונת נווה עמל – הרצליה</p>	<p>שם התוכנית</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content;">1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</div>
<p>הר / 2029</p>	<p>מספר התוכנית</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content;">[]</div>
<p>1332 דונם</p>	<p>שטח התוכנית</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content;">1.2 שטח התוכנית</div>
<p>מתן תוקף</p>	<p>שלב</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content;">1.3 מהדורות</div>
<p>1 מספר מהדורה בשלב</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content;">פברואר 2015</div>
<p>תוכנית מפורטת</p>	<p>סוג התוכנית</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content;">1.4 סיווג התוכנית</div>
<p>תוכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית הנגזרת מתוכנית זו.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>
<p>ועדה מחוזית</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיףבחוק</p>
<p>ל.ר.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>
<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>

1.5 מקום התוכנית

	1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הרצליה
		קואורדינטה X קואורדינטה Y	186250 / 187375 675500 / 674000
	1.5.2 תיאור מקום	שכונת נווה עמל – הממוקמת באזור המזרחי של העיר הרצליה, בסמוך לדרך ירושלים ולגבול הדרומי של העיר רעננה.	
	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	הרצליה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	הרצליה נווה עמל ל.ר. ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6557	מוסדר	חלק	14-16, 18-24, 26-76, 84-145 147-153, 158-192	
6558	מוסדר	חלק	11-45, 47-49, 51-150, 152-160, 162-339, 341-372, 375-383, 385-395, 397-401, 403-460, 463-477, 479-484, 486-502, 504-580, 582, 584, 585, 587-631, 636-644, 646-666, 669, 670, 672, 673, 680-691, 693-696, 698-726, 728-730, 733-736, 740, 743, 744, 761, 774, 778, 779-785, 786-789, 791, 792, 794, 807-811, 812, 813-818, 821-826, 828, 830, 852, 853, 858, 862, 864, 865, 866-870	2, 46, 50 151, 373, 374, 3 84, 581, 583, 765, 820, 829, 8 31, 832, 859, 860, 861
6560	מוסדר	חלק	10, 52, 58-73, 78, 105, 108, 111-114	76
6577	מוסדר	חלק	9-30, 124, 130, 131, 138	133, 141, 185

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מרחב תכנון מקומי – מועצה אזורית דרום השרון
מרחב תכנון מקומי – רעננה
מרחב תכנון מקומי משותף תע"ש השרון

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאוסרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
			שינוי	הר/מק/2064 ✓
2001			שינוי	הר / 2000 א'
2002			שינוי	הר / 2000 א1
1997		מרתפים	כפיפות	הר / 2000 מ
1989		ברכות פרטיות	כפיפות	הר / 2000 ב
			שינוי	הר/ 1828
			שינוי	הר/ 1828 א'
1983		חדרי יציאה לגג על גג שטוח	ביטול	הר/1635
2000		חדר בגג רעפים לצמודי קרקע	שינוי	הר/1635 א'
			שינוי	הר/1635 ב'
			שינוי	הר/ 1372
			שינוי	הר/1290 ✓
			שינוי	מק/2000/א/3
			שינוי	תג"פ/313
			שינוי	תג"פ/376
			שינוי	תג"פ/274
		תכנית הר/2029 משנה רק את המפורט בה. כל יתר ההוראות בתכניות אלה ממשיכות לחול.	שינוי	תרשיצים: ✓3/29/40, 3/29/41 ✓ 3/29/29, 3/29/35 ✓ 3/29/10, 3/29/20 ✓ 3/29/1
				הר/2000/שבי"צ, הר/מק/2057 ✓, הר/253/א', הר/1253 ✓, הר/מק/2047, הר/695 ✓, הר/398, הר/מק/2100 ✓, הר/1575, תרשיץ הר/3/29/44, הר/1738 ✓, הר/1739, הר/1853 ✓, הר/1923, הר/1844 ✓, הר/1165, הר/551 ✓, הר/672, הר/1160 ✓, הר/1266, הר/1826 ✓, הר/מק/2153 ✓, הר/1441, הר/688 ✓

תכנית זו לא תפחית את היקף זכויות הבניה או מס' יחידות הדיור שנקבע בתכניות מפורטות קיימות. בכל מקרה של סתירה, תגברנה ההוראות המאפשרות ערך גבוה יותר של זכויות.

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		יאיר אביגדור – אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ	פברואר 2015	-	32	-	מחייב	הוראות התכנית
		יאיר אביגדור – אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ	פברואר 2015	3	-	1: 1250 (מצב מוצע) 1: 2500 (מצב קיים) 1: 500 (מילואות)	מחייב	תשריט התכנית
		יאיר אביגדור – אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ	פברואר 2015	1	-	1: 2500	מחייב	נספח מס' 1 - נספח אזורי בניו
		רון שכנר – הנדסת תנועה	דצמבר 2014	1	-	1: 1250	מנחה	נספח מס' 2 – ניספח תנועה
		תכנון נוף בע"מ – אדריכלי נוף	פברואר 2015	1	-	1: 2500	מנחה	נספח מס' 3 – ניספח נופי
		יאיר אביגדור – אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ	פברואר 2015	1	-	1: 500 1: 1000	מנחה	נספח מס' 4 – חתכים
		מלין מהנדסים יועצים בע"מ	יולי 2011	1	-	1: 2500	מנחה	נספח מס' 5 – נספח ניקוז
		מלין מהנדסים יועצים בע"מ	מאי 2010	1	-	1: 2500	מנחה	נספח מס' 6 – נספח ביוב
		אורחייטק בע"מ	ינואר 2014	3	285	1: 1250		סקר עצים

כל מסמכי התוכנית 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.

מאשר

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

1.8.1

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				הועדה המקומית לתכנון ובניה – הרצליה		סוקולוב 22 הרצליה	09-9558404		09-9591664	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				הועדה המקומית לתכנון ובניה – הרצליה		סוקולוב 22 הרצליה	09-9558404		09-9591664	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

בעלים שונים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	057788549	60727	יאיר אביגדור - אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ	514084177	המייסדים 13 מזור	03-9792454		9773090-03	office@yairavi gdor.co.il
מתכנן תנועה	אינג' ערן קרן	25289208	103010	רון שכנר הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	512716358	סוקולוב 64 רמת השרון 47235	03-5492949		03-5470710	eran@schechner-eng.co.il
מתכנן נוף	אדריכל נוף שלומיק זאבי	055076871	35994	תכנון נוף בע"מ - אדריכלי נוף	510597339	המייסדים 13 מזור	03-9773640		9773090-03	office@tichnun-nof.co.il
מודד	מהנדס אזרחי ומודד אריה פרנק	017484031	1200	חץ הצפון - מיפוי והנדסה בע"מ	513627034	היוזמה 2, ת.ד. 2054 פארק התעשייה טירת הכרמל 30200	04-8580355		04-8580377	arie@hetz-hazafon.co.il
מתכנן ניקוז	אינג' אלכס רוזמנוב	306132416	93118	מלין מהנדסים יועצים בע"מ	510172182	ביאליק 164 רמת גן	03-5249291		03-5235558	malin@isdnet.il
מתכנן ביוב	אינג' אלכס רוזמנוב	306132416	93118	מלין מהנדסים יועצים בע"מ	510172182	ביאליק 164 רמת גן	03-5249291		03-5235558	malin@isdnet.il

מאשרת

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
יחידת דיור קיימת או מאושרת לבניה. יתכנו מספר יחידות דיור ראשיות בחלקה אחת, בהתאם להוראות התכנית.	יחידת דיור ראשית
יחידת דיור נוספת על הראשית, באותו מגרש, שגודלה מוגבל בהתאם להוראות התכנית, ויכולה להבנות רק במגרש בו קיימת או מאושרת יחידת דיור ראשית.	יחידת דיור משנית
תא שטח או חלק מתא שטח (במקרה של גריעת מגרשים).	מגרש
קומת המגורים הצמודה למפלס הקרקע.	קומת קרקע
הקומה הבנויה מעל לקומת הקרקע.	קומה ראשונה
הקומה הבנויה מעל לקומה ראשונה.	קומה שנייה

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

חידוש עירוני של שכונת נווה עמל שבהרצליה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת זכויות והוראות בינוי לכל אזורי המגורים בשכונה, ובכלל זה: איחוד הנחיות הבינוי, ומתן אפשרות לבניית יחידות דיור נוספות בחלק מהמגרשים הקיימים, על בסיס זכויות בניה קיימות, או בנוסף להן.
- הסדרת מערך התנועה ובכלל זה קביעת תוואי של דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות.
- הסדרת מערך מבני ציבור, והיקפי הבניה המותרים בהם.
- הסדרת שטחי מסחר, ומגורים מעורבים ומסחר
- הסדרת מערך השטחים הציבוריים הפתוחים, ושטחים מעורבים לשצי"פ ומבני ציבור.
- קביעת שטחים ליעוד דרך, ביטול דרכים, שינוי יעוד משצי"פ לדרך, משטח חקלאי לדרך.
- הגדרת תחומים לתכנית איחוד וחלוקה עתידית.
- הנחיות לעיבוי והתחדשות הבינוי לאורך רחוב צה"ל.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
- שינוי קווי בניין.
- הרחבת רחוב קיבוץ גלויות מ 10 ל - 11 מ'.
- הרחבת שבילים לרחוב של 4- מ' ברחובות: יחיעם, שוחט, המלקוש, התקוה, אף על פי, קדימה.
- ביטול קו מגבלות בניה מכוח תכנית הר/253 א' בדרום השכונה.
- תכנון מפורט של אזורים מיוחדים כמפורט להלן:

מס' הפניה	מיקום בשכונה	גוש	חלקות (מצב קיים)	קיים	תאי שטח (מצב מוצע)	מוצע	הערות
1	כנולסון-רבן גמליאל	6558	743	מסחר	מסחר 2101 שצי"פ 1223	+ חלוקה למסחר +שצי"פ	הגדרה חדשה של זכויות בניה למגרש המסחרי
			744	שבי"צ	1223	שצי"פ	
2	יצחק שדה- צה"ל	6558	365	מסחר	1801	+מסחר מגורים א	
			366	מסחר	1759	שבי"צ+שצי"פ	
3	בין מרזי הדרך ליצחק שדה	6558	290	מגורים א מוגבל מיוחד	1517	דרך	חיבור רחוב מרזי הדרך לרחוב יצחק שדה ע"י דרך

מאושדות

תכנית מס' הר/2029

מבא"ת 2006

מס' הפניה	מיקום בשכונה	גוש	חלקות (מצב קיים)	קיים	תאי שטח (מצב מוצע)	מוצע	הערות
4	כצנלסון- מורדי הגטאות	6558	571	מגורים 2218	902	מגורים א	
				שבי"צ 2219	1505	דרך	
	כצנלסון- מולדת	6558	664	שצ"פ	1503	דרך	
				380			
			479, 535	מגורים ושצ"פ	מגורים 848+901	מגורים ודרך	הסדרת גבול חלקות המגורים עפ"י הקיים. בדרך של איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
664					דרך 1503		
5	מערב כצנלסון בין הצמתים עם רחוב בורוכוב	6558	160	שבי"צ (בית כנסת) +שצ"פ	שבי"צ 1619 שצ"פ 1203	שבי"צ (בית כנסת) + שצ"פ	שינוי יעוד תחם בית כנסת לשבי"צ.
6	בין מולדת למרטיונים	6558	788	שבי"צ שצ"פ	שצ"פ 1238	שצ"פ דרך	
			664		דרך 1503		
7	אבוקה- יציאת אירופה - קיבוץ גלויות	6558	601 602 613 614	4 חלקות מגורים	מגורים עם שימוש זמני לבית כנסת 969 שצ"פ 1237 מגורים 946-949		סימון תא שטח 969 ביעוד מגורים עם שימוש זמני לבית כנסת + הוספת שצ"פ המשמש שביל גישה לבית כנסת.
8	צפון קיבוץ גלויות	6558	765	מגורים מגורים שצ"פ דרך מגורים	שצ"פ 1244 דרך 1397	שצ"פ דרך	מעבר תשתית ניקוז
9	המשך רח' פורצי הדרך - דרך עוקפת - צפונית לרחוב קיבוץ גלויות.	6558	627	שצ"פ	מגורים א 930 שצ"פ 1265 דרך ללא מוצא 1511 1510	מגורים א + שצ"פ + דרך ללא מוצא	
		6558	673	שטח חקלאי שצ"פ שטח חקלאי	1511 1510	דרך	חלקה חדשה: דרך - 1510, 1511
10	בין רחוב גיל לרחוב פורצי הדרך	6560	58	מגורים	1229	שצ"פ	התווית רצועת שצ"פ לצורך מעבר תשתיות
11	המשך לרחוב רמז, דרומית לרכב ישראל	6558	367	שצ"פ	שצ"פ 1211	שצ"פ + דרך בחלוקה שונה	
			380	דרך	דרך 1381-1383		

פברואר 2015

עמוד 11 מתוך 32

מס' הפניה	מיקום בשכונה	גוש	חלקות (מצב קיים)	קיים	תאי שטח (מצב מוצע)	מוצע	הערות
12	רחוב גיל	6560	111	שצ"פ	שצ"פ 1218-1219 דרך 1520	דרך ושצ"פ	
13	רחוב גיל פינת פורצי הדרך	6557	162	שצ"פ	1519	דרך	
14-19	הרחבת שבילים ברחבי השכונה: שוחט, המלקוש, יחיעם, התקווה, אעפ"י, קדימה.	6558	517-522 682 254,253 372 562-567 659 523-528 681 529-534 680 511-516 683	מגורים ושצ"פ	1708 1710 1705 1707 1706 1709	שביל	שינוי יעוד ממגורים ושצ"פ לשביל לצורך הרחבתו לרוחב 4 מ'.
20	רח' הפרטיזנים	6558	786,661 778	שצ"פ, שביל	1251	שטחים פתוחים ומבנים למוסדות ציבור	הסדרת בינוי ציבורי קיים
21	בין רח' יצחק שדה ורכב ישראל לשדרות ירושלים	6558	367	מסחר	1618	שב"צ	הסדרת באר מיים ומחסן עירוני
22	בין פורצי הדרך ליצחק שדה	6558	377	שצ"פ	1623	שב"צ	הסדרת בתי כנסת קיימים

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1332
-------------------------	------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
					מ"ר	מגורים
	0	3340	980	כ-2450	מס' יחיד	
	0	533	2122 (-)	2655	מ"ר	מסחר
	0	68612	13612	כ-43036	מ"ר	מבני ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	200-759,761-969	מגורים א
	2101	מסחר
	1901	מתקנים הנדסיים
	1601-1625	מבנים ומוסדות ציבור
	2001-2002	קרקע חקלאית
	1201-1234, 1236-1250, 1252-1266	שטח ציבורי פתוח
	1301-1398	דרך מאושרת
	1501-1520, 1522-1537	דרך מוצעת
	3101	דרך משולבת
	1701-1710	שביל
	1781	חניון ציבורי
	1801	מגורים ומסחר
	1751-1763	שטחים פתוחים ומבנים למוסדות ציבור

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
63.20%	842454	מגורים א		63.3%	843472	מגורים א
0.00%	533	מסחר		0.6%	7587	מסחר
0.10%	1211	מתקנים הנדסיים		0.1%	1223	מתקנים הנדסיים
5.10%	68598	מבנים ומוסדות ציבור		6.0%	79602	מבנים ומוסדות ציבור
0.30%	4018	קרקע חקלאית		0.5%	6718	קרקע חקלאית
7.60%	101008	שטח ציבורי פתוח		11.0%	146325	שטח ציבורי פתוח
16.60%	221437	דרך מאושרת		14.5%	192911	דרך מאושרת
2.20%	28775	דרך מוצעת		2.4%	32316	דרך מוצעת
0.20%	2074	דרך משולבת		0.3%	4642	שביל
0.20%	2867	שביל		0.2%	2105	חניון
0.10%	1726	חניון		0.5%	6803	שטח ספורט ונופש
0.10%	1432	מגורים ומסחר		100%	1332402	סה"כ
4.20%	56269	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור				
100%	1332402	סה"כ				

טבלת שטחי הפקעות

גוש	חלקה	מס' תא שטח	שטח ההפקעה (מ"ר) רחוב קיבוץ גלויות	שטח הפקעה (מ"ר) רחוב פורצי הדרך	הפקעה לשצ"פ
6558	642	1512	0.6		
	641	1512	21.7		
	640	1512	16.6		
	639	1512	21.1		
	638	1512	42.5		
	637	1512	43.3		
	636	1512	37.6		
	761	1512	46.7		
	631	1523	62		
	630	1523	69.7		
	629	1523	62.8		

פברואר 2015

עמוד 14 מתוך 32

מאושרת

הפקעה לשצ"פ	שטח הפקעה (מ"ר) רחוב פורצי הדרך	שטח ההפקעה רחוב קיבוץ גלויות (מ"ר)	מס' תא שטח	חלקה	גוש
		86.1	1523	628	
170.2	517	76.1	1523	627	
		31	1523	643	
		16.7	1523	626	
		15.6	1523	625	
		10.7	1523/1522	624	
		16.2	1522	623	
	120.2	39.8	1513/1511	620	
	115	25.2	1513/1511	619	
	100.5	6.5	1513/1511	618	
	141	-	1511	617	
		2.5	1514	615	
	10.2		918	616	
	3.2		923	621	
		3	1536	821	
		19	1524	585	
		11	1525	584	
		18	1526	583	
		32	1527	582	
		23	1528	581	
		36	1529	580	
		46	1530	579	
		23	1531	578	
		21	1532	577	
		29	1533	576	
		19	1534	575	

טבלת הפקעות בשבילים

מס' מלואה	שם רחוב (שביל)	גוש	חלקות	רוחב שביל אחרי הפקעה
14	יחיעם	6558	517-522	4
15	י. שוחט	6558	254,253	4
16	המלקוש	6558	562-567	4
17	התקווה	6558	523-528	4
18	אעי"פ	6558	529-534	4
19	קדימה	6558	511-516	4

ההפקעה בחלקות הגובלות בשביל תהיה סימטרית.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד : אזור מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	<p>היקף זכויות הבניה , לרבות מיגבלות הבינוי, גובה המבנים, קווי הבניין וכד' יהיו כמפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה בפרק 5 להלן.</p> <p>הנחיות הבינוי לגבי כל החלקות שיעודן אזור מגורים א, תהיינה ע"פ שיוכן למתחמי בינוי כפי שמופיע ב"נספח מס' 1 – תכנית אזורי הבינוי" וכמפורט להלן :</p>
ב.	<p>בכל החלקות המסומנות בסגול בהיר [A] ב"תכנית אזורי הבינוי" מותרת בניה של שתי יחידות דיור ראשיות בתא שטח.</p>
ג.	<p>בכל החלקות המסומנות בורוד [D] ב"תכנית אזורי הבינוי" :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מותרת בניה של ארבע יחידות דיור בתא שטח : שתי יחידת דיור ראשיות ושתי יחידות דיור מישניות בכל מגרש. 2. <u>היחידה המישנית אפשר שתבנה בשתי חלופות :</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>חלופה א'</u> : תהיה צמודה ליחידת המגורים העיקרית, בקיר משותף או בקומה נפרדת, או כחלק מהמבנה באותה קומה. במקרה זה ההנחיות החלות עליה באשר לגובה הבינוי, קווי הבניין, ומסי הקומות, תהיינה זהות ליחידה הראשית בהתאם לטבלת זכויות הבניה. <ul style="list-style-type: none"> ○ יוקצה מקום חניה אחד ליחידה המישנית. ○ <u>חלופה ב'</u> : במקומות בהם קווי הבניין המסומנים בתשריט מתירים זאת, היחידה המישנית אפשר שתהיה צמודה לגבול המגרש האחורי והצידי, או מרוחקת מינימום 3 מ' מגבול תא השטח או המיגרש ובהתאם להוראות שלהלן : <ul style="list-style-type: none"> ▪ לא תהיה הפניה של פתחים כלשהם של כל בניה שממוקמת בקווי מיגרש אפס, לכיוון החלקה או המיגרש הסמוכים . ▪ יוקצה מקום חניה אחד ליחידה המישנית. ▪ לא תותר גישה במדרגות לגג. ככל שידרש מעקה מטעמי בטיחות הוא יבנה במרחק של לפחות 1 מ' מגבול המגרש. גובה המעקה יתווסף מעל הגובה המותר בטבלה.

<p>3. ניתן לשלב בין החלופות, כך שבכל אחד ממגרשי החלקה תבנה יחידה מישנית מסוג אחר.</p>		
<p>בכל החלקות המסומנות בצהוב [B] ב"תכנית אזורי הבינוי" מותרת בניה של ארבע יחידות דיור בכל תא שטח.</p> <p>1. ניתן לבנות את ארבע היחידות בצמידות זו לזו, או בנפרד במרווח מינימאלי של 4 מ' בין היחידות.</p> <p>2. נדרשים בתוך שטח המיגרש 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור הגדולה מ-120 מ"ר ובכל מקרה לא פחות ממקום חניה אחד ליחידת דיור</p> <p>3. בכל מקרה לא יגדל אורך החזית המוקצה לכניסה לחניה על – 5 מ'.</p>	ד.	
<p>בכל תאי השטח המסומנים בירוק [E] ב"תכנית אזורי הבינוי", תותר בנית שש יחידות דיור או יותר לתא שטח, הכול בהתאם למפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה, ובהתאם להנחיות הבאות:</p> <p>1. היחידות יבנו בצמידות זו לזו, או בנפרד במרווח מינימאלי של 6 מ', ובלבד שלא יחרגו מקווי הבניין המותרים.</p> <p>2. היתר הבניה יכלול עיצוב משותף של כלל היחידות במגרש, הסדרת נגישות לכל יחידה, והסדרת חניה.</p> <p>3. תותר בניה של 6 יחיד או יותר לתא שטח. מימוש של 2 יחיד ומעלה בתא שטח, מותנה בתכנון ובניה משותפים של כל הבינוי בתא שטח בשלמותו, תוך עמידה בהנחיות בינוי ועיצוב אחידות, ופתרון חניה כולל לכלל מקומות החניה בחלקה. במקרה זה לא ניתן למקם מקומות חניה בצמוד לקו מגרש קידמי. החניה תמוקם במקבץ מקומות חניה בחזית המגרש מאחורי הפרדת רצועת צמחיה, או בעורפו, או במרתף חניה תת קרקעי מתחת לבינוי במגרש. בכל מקרה תותר לחניה כניסה אחת למגרש (עד שתיים לתא שטח) שרוחבה לא יעלה על 5.5 מ'.</p> <p>הכל בהתאם למפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה.</p>	ה.	
<p>כל החלקות המסומנות בתכלת [C] ב"תכנית אזורי הבינוי", תותר בניה של ארבע יחידות דיור בתא שטח, במבנה משותף: שתי יחידות דיור בקומת הקרקע ושתי יחידות דיור בקומה ראשונה.</p> <p>1. תותר הרחבה של יחידות המגורים לכל כיווני המגרש, בתוך תחום קווי הבניין, על פי ההנחיות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ יחידת הדיור בקומת הקרקע תורחב רק בקומת הקרקע. 	ו.	

<p>או לכיוון תת הקרקע.</p> <ul style="list-style-type: none"> • יחידת הדיור בקומה ראשונה תורחב באותה קומה או בקומת הגג (קומה שניה), על גבי שטח הבניה שמתחתיו. <p>1. כל בניה בקומה ראשונה או שניה מותנית בבניה דומה גם בקומות שמתחתיה. לא תותר בניה מעל גבי קומת עמודים.</p> <p>2. הבניה בקומה השניה, אפשר שתהיה בבניה עם גג שטוח או בנפח גג רעפים משופע. עליו יחולו ההנחיות לגגות רעפים עפ"י תכניות תקפות.</p> <p>3. כל הוצאת היתר על חלק מהזכויות הניתנות לבניה במגרש, תדרוש הגשת תכנית בינוי הממחישה את אופן מימוש כלל זכויות הבניה במגרש, ובכלל זה גישה להולכי רגל וחניה לכל אחת מיחידות הדיור ע"פ תקן מחייב.</p>		
<p>בכל החלקות המסומנות בסגול כהה [F] ב"תכנית אזורי הבינוי תותר בניית יחידות דיור במספר המצויין בטבלת זכויות הבניה על פי ההנחיות הבאות:</p> <p>1. תנאי להגשת היתר בניה ליחידה חמישית במגרש או יותר, הוא עריכת תכנית איחוד וחלוקה על כל שטח החלקה, המסדירה את החלוקה למגרשים ניפרדים, ומקציבה את כמות הבניה המותרת בכל מגרש. תכנית איחוד וחלוקה תכלול גם הנחיות לגבי אופי הבינוי, עיצוב המבנים, מיקום החניות, חומרי גמר וכד'.</p> <p>2. תנאי להגשת היתר בניה ליחידה חמישית במגרש או יותר, או בניית יחידת דיור שגודלה עולה על 110 מ"ר, הוא הגשת היתר בניה לכל הבינוי במגרש, ומתן פתרונות לשיפוץ חזות המבנה, לכלל מקומות החניה, לפיתוח החצר, וכן להריסה או הסדרה של כל בניה לא חוקית הקיימת בשטח המיגרש.</p> <p>3. מותרת חריגה מקוו בניין קידמי, עד למרחק של 2 מ' לכיוון הדרך הסמוכה לצרכי בניית מעלית, חדר מדרגות וגזוסטרא.</p>		<p>ז.</p>
<p>בהתאם למדיניות הועדה המקומית</p>	<p>גדרות</p>	<p>ח.</p>

	4.2	שם ייעוד: מגורים ומסחר
	4.2.1	שימושים
	א.	מגורים
	ב.	מיסחר או שימושים ציבוריים בקומת קרקע
	ג.	
	4.2.2	הוראות
	א.	בינוי
<p>1. בקומת הקרקע ניתן למקם שטחי מיסחר או לשימושים ציבוריים [מבנה קהילתי, שטח לפעילות תרבותית, חינוכית וכד'ן], בהיקף המפורט בטבלת הזכויות והוראות הבניה שבסעיף 5. על קומת המסחר יחולו ההוראות שלהלן:</p> <p>א. גובה קומת המסחר לא יעלה על 4 מ'.</p> <p>ב. יקבעו האמצעים לפריקה לאזור המסחר, כך שלא יהוו הפרעה לכניסה לאזור המגורים. יש לבצע הפרדה נאותה בין חזית השטח המיסחרי, לבין הכניסה למבנה המגורים.</p> <p>ג. לא יותר שימוש מסחרי המהווה פגיעה במגורים, כגון על ידי ריח, רעש, וכד', וכמו כן לא תותר פתיחה של בתי העסק, מעבר לשעות מסוימות, הכול על פי קביעת היחידה הסביבתית של העירייה.</p> <p>ד. בחזית האזור המיסחרי, יוגדר שטח בזיקת הנאה לציבור, לצורך נגישות לאזור המסחר, כפי שיקבע בהיתר הבניה. ריצוף ופרטי גינון ופיתוח של השטח שבזיקת הנאה, יבוצעו ע"פ הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>ה. הבניה בקומת המסחר תחייב גימור קשיח ועמיד בלפחות 70% משטח החזית, באופן שישולב בכלל הגימור של הבניין.</p> <p>ו. חזית המסחר, תעוצב על פי פרט אחיד. השילוט לקומת המסחר, יהיה במקום המיוחד לו, כחלק מעיצוב החזית, כפי שיוגדר בהיתר הבניה.</p> <p>ז. בחזית המבנה ניתן לבנות ארקדה מקורה, בה יותר מעבר חופשי לציבור. שטח הקירוי של הארקדה עד לרוחב של 3.5 מ' יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים בטבלת הזכויות שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ח. כל המתקנים והמערכות הנדרשים לצרכי המסחר, יוסתרו, ע"פ פרט שיוצג בהיתר הבניה.</p> <p>2. אי מימוש שטחי המיסחר, מאפשר ניצול של שטחי הבניה המותרים למסחר, לצרכי מגורים. ניתן להוסיף יחידת דיור מעבר למוגדר בטבלה, על כל תוספת של 80 מ"ר שטח בניה</p>		

עיקרי שהועבר מהמסחר.		
<p>פינת החלקה, המוגדרת באמצעות קווי הבניין, הצמודה למפגש שני הרחובות הסמוכים, תפותח ככיכר עירונית בזיקת הנאה לציבור. בכיכר זו לא תותר בניה, הקמת גדרות, שערים וכד'. עיצוב הרחבה יותאם לפרטי הפיתוח של שטחי המידרכה הסמוכים, ולפרטי הפיתוח הסטנדרטיים של עריית הרצליה, ויבוצע כחלק מהבניה בחלקה ועל חשבון היזם. הכיכר הציבורית תוקם גם אם קומת הקרקע תיועד למגורים.</p>	פיתוח	ג.
<p>תבוצע הפרדה ברורה בין חניות למסחר לבין חניות למגורים. לא תותר הצמדת החניות לשטחי המסחר.</p>	חניה :	ג.

שם ייעוד : מסחר		4.3
	שימושים	4.3.1
	מסחר	ד.
	הוראות	4.3.2
<p>3. ניתן למקם שטחי מיסחר או שימושים ציבוריים [מבנה קהילתי, שטח לפעילות תרבותית, חינוכית וכד'], בהיקף המפורט בטבלת הזכויות והוראות הבניה שבסעיף 5. על קומת המסחר יחולו ההוראות שלהלן :</p> <p>ט. גובה קומת המסחר לא יעלה על 4 מ'. י. יקבעו האמצעים לפריקה לאזור המסחר, יא. לא יותר שימוש מסחרי המהווה פגיעה במגרשי המגורים הסמוכים, כגון על ידי ריח, רעש, וכד', וכמו כן לא תותר פתיחה של בתי העסק, מעבר לשעות מסוימות, הכול על פי קביעת היחידה הסביבתית של העירייה.</p> <p>יב. בחזית האזור המיסחרי, יוגדר שטח בזיקת הנאה לציבור, לצורך נגישות לאזור המסחר, כפי שיקבע בהיתר הבניה. ריצוף ופרטי גינון ופיתוח של השטח שבזיקת הנאה, יבוצעו ע"פ הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>יג. הבניה בקומת המסחר תחייב גימור קשיח ועמיד בלפחות 70% משטח החזית, באופן שישולב בכלל הגימור של הבניין.</p> <p>יד. חזית המסחר, תעוצב על פי פרט אחיד. השילוט לקומת המסחר, יהיה במקום המיוחד לו, כחלק מעיצוב החזית, כפי שיוגדר בהיתר הבניה.</p> <p>טו. בחזית המבנה ניתן לבנות ארקדה מקורה, בה יותר</p>	בניין	ד.

<p>מעבר חופשי לציבור. שטח הקירוי של הארקדה עד לרוחב של 3.5 מ' יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרים בטבלת הזכויות שבסעיף 5 להלן. כל המתקנים והמערכות הנדרשים לצרכי המסחר, יוסתרו, ע"פ פרט שיוצג בהיתר הבניה. עפ"י הנחיות מהנדס העיר.</p>	פיתוח	ה.
---	-------	----

	4.4	
שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח		
שימושים		
4.4.1		
א. שטח ציבורי פתוח		
ב. מגרשי ומתקני ספורט ונופש		
ג. שטחי יעור, גינון		
ד. גן שכונתי		
ה. חניה		
ו. שבילי אופניים		
4.4.2 הוראות		
א. פיתוח יותר עבודות פיתוח כגון: נטיעות, גינון, פריצת שבילים, הצבת מתקני ספורט ומשחק, גידור מגרשי ספורט, ריצוף, בניית קירות תומכים.	א.	פיתוח
ב. תשתיות תותר העברת תשתיות ציבוריות, ובלבד שתהיינה מוטמנות בקרקע, ובצורה שלא תפריע לפיתוח הרציף של המגרש.	ב.	תשתיות
ג. מעבר כלי רכב בתאי שטח 1240 1239 בגוש 6558 תותר הכשרת גישה לכלי רכב אל תאי שטח 864, 866, 868, 869. בתא שטח 1208 תותר גישה לרכב לתא שטח 1618. בתא שטח 1266 תותר גישה לרכב לתאי שטח 1608, 456, 458, 451, 450, 446, 445, 460, 462.	ג.	מעבר כלי רכב
ד. חניה היקף השימוש לחניה בתא שטח ביעוד שצ"פ לא יעלה של 50% משטחו ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.	ד.	חניה

	4.5	
שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור		
שימושים		
4.5.1		
א. מבני ציבור		
ב. מבני חינוך		
ג. מבני תרבות ופנאי		
ד. מבני דת		
ה. מבני בריאות		
4.5.2 הוראות		
א. כללי 1. הבינוי יהיה על פי ההנחיות שבטבלה שבפרק 5 להלן. 2. ניתן לחבר או לפצל מגרשים סמוכים ביעוד זה, במקרה כזה יבוטלו או יוגדרו קווי בניין בין המגרשים בהתאמה. זכויות הבניה יחולקו בין המגרשים באופן יחסי לגודלם.	א.	כללי
ב. תכנית בינוי ופיתוח - כל בניה בתא שטח, שבה נכללת תוספת של למעלה מ- 100 מ"ר מעבר לבניה הקיימת במיגרש, גם אם אינה מנצלת את כל זכויות הבניה, מחייבת הגשת תכנית בינוי לכל שטח תא השטח, בקניימי	ב.	בינוי ופיתוח

<p>1: 250 לפחות, הממחישה את אופן הבניה והניצול של כלל זכויות הבניה בחלקה, וכן מפרטת את אופן הפיתוח של השטחים הפתוחים, ובכלל זה שמירה על שבילי הולכי הרגל וקשרים למעבר ציבורי בין חלקי החלקה, מיקום המבנים, גובהם, צורתם, מיקום מקומות החניה, מיקום מתקני תברואה, אזורי גינון ונטיעות, הכל על רקע מצב קיים.</p>		
--	--	--

שם ייעוד: שטחים פתוחים ומבנים למוסדות ציבור	4.6	
שימושים	4.6.1	
מבני ציבור	א.	
מבני חינוך	ב.	
מבני תרבות	ג.	
מבני דת	ד.	
מבני בריאות	ה.	
שטחים ציבוריים פתוחים	ו.	
מתקנים ומבני ספורט ונופש	ז.	
הוראות	4.6.2	
יותרו מבני ציבור ברמה שכונתית בלבד.	א.	
<p>1. על חלקות אלה יחולו כל הוראות הבינוי והפיתוח המפורטות לגבי סעיפים 4.4 ו 4.5 לעיל.</p> <p>2. ניתן לחבר או לפצל מגרשים סמוכים בייעוד זה, במקרה כזה יבוטלו או יוגדרו קווי בניין בין המגרשים בהתאמה. זכויות הבניה יחולקו בין המגרשים באופן יחסי לגודלם.</p>	ב.	כללי
<p>1. תא שטח מס' 1755 – בכל תכנון עתידי, חלה חובה לשמור על מעבר ציבורי ברוחב של 10 מ' לפחות, החל מרחוב י.ל. פרץ ועד לגבול הדרומי של התכנית. המעבר יהיה פנוי מכל חסימה או גדר ויפותח במלואו לשימוש הציבור.</p> <p>2. תא שטח מס' 1751 – בכל תכנון עתידי, חלה חובה לשמור על מעבר ציבורי ברוחב של 8 מ' לפחות, החל מרחוב קיבוץ גלויות ועד לרחוב מולדת ולרחוב הפרטיזנים. המעבר יהיה פנוי מכל חסימה או גדר ויפותח במלואו לשימוש הציבור.</p> <p>3. תא שטח מס' 1753 – בכל תכנון עתידי, חלה חובה לשמור על מעבר ציבורי ברוחב של 10 מ' לפחות, החל מרחוב גיבורי ציון ועד לרחוב י.ל. פרץ. המעבר יהיה פנוי מכל חסימה או גדר ויפותח במלואו לשימוש הציבור.</p>	ג.	פיתוח

שם ייעוד: דרך מאוסרת / מוצעת	4.7	
שימושים	4.7.1	
דרך לתנועת כלי רכב	א.	
חניה ומיידרכות, מעבר להולכי רגל	ב.	
חניון ציבורי	ג.	
דרך משולבת	ד.	
פיתוח גנני - ריהוט רחוב, נטיעות	ה.	
מעבר תשתיות, מתקנים הנדסיים	ו.	
אמצעי ריסון תנועה ומיתון תנועה	ז.	

4.7.2	הוראות	
א.	כללי	רחוב קיבוץ גלויות יורחב מ-10 מ' ל-11 מ' בהתאם למסומן בתשריט ובטבלת ההפקעות.

4.8	שם ייעוד: מתקנים הנדסיים	
4.8.1	שימושים	
א.	מתקנים הנדסיים לצרכי רשת המים, הביוב, החשמל המקומית.	
4.8.2	הוראות	
ב.	בינוי	גובה המבנה לא יעלה על 4 מ'. תכסית מקסימאלית – 60% משטח המגרש. תותר בניית מתקנים הנדסיים בתת הקרקע.
ג.	פיתוח	פיתוח המגרש יתוכנן כך שהמתקן לא יהווה מפגע ויזואלי לסביבתו. תנאי להיתר הגשת תכנית עיצוב ופיתוח לאישור מהנדס/ת העיר.
ד.	איכות סביבה	השימוש ואופן הפעולה של המתקן, יאושרו על ידי היחידה הסביבתית, שתודא שאינו פוגע פגיעה כלשהי באזורי המגורים הסמוכים.

4.9	שם ייעוד: שביל	
4.9.1	שימושים	
א.	שביל ציבורי למעבר הולכי רגל ורכב	
ב.	חניה ומידרכות	
ג.	דרך משולבת	
ד.	פיתוח גנני ריהוט רחוב, נטיעות	
ה.	מעבר תשתיות, מתקנים הנדסיים	
4.9.2	הוראות	
א.	פיתוח	יש לאפשר מעבר חופשי של הולכי רגל לכל אורך השביל, ברוחב מינימאלי של 4 מ'. ניתן לאפשר מעבר כלי רכב, למגרשים פנימיים להם אין נגישות מרחוב סמוך. יהיה זה בסמכותו של מהנדס העיר לקבוע לאילו מגרשים תנתן או תמנע גישה דרך השבילים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מאשרות

יעוד מוצע	סימון ב בנספח מס' 1 - "תכנית אזרחי הבינוי":	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה באחזים / מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יחיד לתא שטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות				
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידו- צידו- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	A		70%	15 מ"ר ליחידת דיור, ראו הערה (1)	לפי תכנית 2000מ	ל.ר.		2		חלל גג + 7 רעפים	2 + גג רעפים	1	כמפורט בתשריט (6)			
	חלופה א' D ראו הערה בהוראות התכנית	70%	15 מ"ר ליחידת דיור, ראו הערה (1)	לפי תכנית 2000מ	ל.ר.		2 יחידות דיור ראשיות		חלל גג + 7 רעפים	2 + גג רעפים	1	כמפורט בתשריט (6)				
							2 יחידות דיור ראשיות									
	חלופה ב' D ראו הערה בהוראות התכנית	70%	15 מ"ר ליחידת דיור, ראו הערה (1)	15 מ"ר ליחידת דיור, ראו הערה (1)	לפי תכנית 2000מ	ל.ר.	2 יחידות דיור ראשיות	שט כלולנה עד 70 מ"ר ליחידה. ומרוחקות לפחות 3 מ' מהיחידה הראשית	חלל גג + 7 רעפים	2 + גג רעפים	1	כמסומן בתשריט (6)	מתחת בניה בקוואפס אחורי ונייד, במקומות בהם הסימון בתשריט מאפשר זאת. (6)			
														0	0	
	B		70%	15 מ"ר ליחידת דיור, ראו הערה (1)	לפי תכנית 2000מ	ל.ר.	4	4	חלל גג + 7 רעפים	2 + גג רעפים	1	כמפורט בתשריט (6)				
	E		1900 עד מעל 1900	70%	15 מ"ר ליחידת דיור, ראו הערה (1)	לפי תכנית 2000מ	ל.ר.	4 (3)ראו הערה	4 (4)ראו הערה	חלל גג + 7 רעפים	2 + גג רעפים	1	כמפורט בתשריט			
C			160 מ"ר ליחידת דיור (5)הערה	15 מ"ר ליחידת דיור	לפי תכנית 2000מ	ל.ר.	4	4	חלל גג + 7 רעפים	3	1	כמפורט בתשריט (6)				

- פברואר 2015

עמוד 24 מתוך 32

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד לתא שטח	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה באחוזים / מ"ר				גודל תא שטח (מ"ר)	סימון ב בנספח מס' 1 - "תכנית אזורי תביוו":	יעוד מוצע		
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
									עיקרי	שרות	עיקרי				שרות	
כמפורט בתשריט (6)	1	4	13		במגרשים מס' - 575, 560, 580, 579, 578, 577, 576, 714, 713, 583, 582, 581 : 715 יחידות דיוו למגרש	60%					מ"ר 120 ליחידת דיוו	מ"ר ליחידת 15 (7)דיוו ראו הערה	F	מגורים א'		
			13		במגרשים מס' - 214, 213, 529, 345, 344, 343, 215, 533, 559, 558, 532, 531, 592, 591, 536, 535, 534, 597, 596, 595, 594, 593 : 709, 708, 706, 704 יחידות דיוו למגרש											
			13		במגרשים מס' - 544, 545 : 6 יחידות דיוו למגרש											
			9.5		במגרשים מס' - 547, 546 : 588, 585, 584, 548 : 5 יחידות דיוו למגרש											
כמפורט בתשריט (6)	1	4	13		7						מ"ר 120 ליחידת דיוו	מ"ר ליחידת 15 (7)דיוו ראו הערה		מגורים ומסחר		
															מסחר במ"ר	מגורים במ"ר
			מסחר במ"ר												מסחר במ"ר	מסחר במ"ר
כמפורט בתשריט	0	1	5				50%	50%	0	0	10%	40%		מסחר		

מאשרות

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד לתא שטח	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה באחוזים / מ"ר				גודל תא שטח (מ"ר)	סימון ב נספח מס' 1 - "תכנית אזורי הבינוי":	יעוד מוצע
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
								קדמי	צדדי- צדדי- שמאלי	עיקרי	שרות			
כמפורט בתשריט	1	3	11		0	70%		למי תכנית מ2000	0	25%	90%	תאי שטח 1605, 1604	מבנים ומוסדות ציבור	
	1	2	8		0	70%		למי תכנית מ2000	0	25%	90%	שאר תאי השטח		
כמפורט בתשריט	1	2	8		0	40%		למי תכנית מ2000	0	10%	30%		מעורב שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	

בתאי שטח בהם נגרעו מגרשים מתחום התכנית, זכויות הבניה והצפיפות יהיו ביחס ליתרת תא השטח הכלול בתכנית. בתאי השטח שנגרעו בחלקם מתחום התכנית זכויות הבניה יהיו עפ"י תכניות תקפות.

- (1) בנוסף לכך יותרו 21 מ"ר לצרכי חניה לכל תא חניה מקורה, ובכל מקרה לא יותר מ- 39 מ"ר ליחידת דיור, הכול ע"פ תקן חניה כמפורט בסעיף 6.2 להלן.
- (2) בכל מקרה, בניה במרחק של פחות מ-6 מ' מגבול אחורי, לא תעלה מעל קומה אחת.
- (3) בחלקות הגדולות מ-1300 מ"ר, ובמידה וקיימת דרך נוספת בעורף המגרש, או בחיוב בניה של חניון משותף, ובכפוף בהוראות בניה מיוחדות, רשאית הועדה להתיר בניה של עד 6 יח"ד בחלקה.
- (4) בחלקות הגדולות מ-2300 מ"ר, ובכפוף בהוראות בניה מיוחדות, רשאית הועדה להתיר בניה של עד 8 יח"ד בחלקה.
- (5) סה"כ שטח הבניה בקומה אחת לא יעלה על 120 מ"ר ליחידת דיור.
- (6) מידת קווי הבניין רשומה בצורה מידגמית על חלק מהמגרשים. יש להתייחס למידה במגרשים סמוכים.
- (7) חניה מקורה תותר בתת הקרקע בלבד בהתאם להוראות הר/2000/מ (מרתפים) תוך השארת 20% לטובת חלחול.

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי בחלקות המגורים

1. ניתן אך אין הכרח להצמיד את הבניה במגרש לקו המגרש השכן של אותה חלקה. ניתן לפתוח פתחים לכיוון המגרש השכן באותה חלקה, רק בבניה הנמצאת במרחק של 3 מ' ומעלה מגבול המגרש.
2. בכל בניה המהווה תוספת של עד 12 מ"ר מעבר להיקף הבניה המאושר בהיתר קודם:
 - i. יחוייב שיפוץ החזית החיצונית של כל בניה קיימת במגרש של מבקש ההיתר, על פי הנחיות מהנדס העיר.
 - ii. זכויות בניה למבנה העזר אם קיימות, ישארו בתוקפן.
3. במקרה של תוספת מעל היקף של 12 מ"ר מעבר להיקף הבניה המאושר בהיתר קודם:
 - i. תחוייב הריסתה של כל בניה קיימת שלא כדון, החורגת מקווי הבניה המותרים בתכנית זו, לרבות מבני עזר.
 - ii. תחוייב הסדרתה בהיתר [למגורים או שטחי שרות] של כל בניה קיימת במיגרש, לרבות מבני עזר, שאינה חורגת מקווי הבניין, לרבות עמידה בכל תקן מחייב לעת הוצאת ההיתר.
4. יש להסתיר מערכות החיצוניות למבנה כגון: מתקני מיזוג אויר, דודי מיים, צנרת, מרזווים, קולטי שמש, צלחות לקליטת שידורי לוויין, אנטנות וכד'. מיקום המתקנים ואופן הסתרתם יפורט בהיתר הבניה.
5. בכל מקרה לא יהוו הוראות תכנית זו משום פגיעה בזכויות בניה קיימות לפי תכניות והיתרים תקפים.

6.2 חניה

1. לכל יחידת דיור יוקצו שני מקומות חניה, או על פי התקן המחייב התקף לעת הוצאת היתר הבניה – הגבוה מביניהם. אלא אם מצויין אחרת בהוראות אלה. מקומות החניה ימוקמו בתוך תחום המגרש.
2. שטחי חניה מקורה במגרשי מגורים צמודי קרקע, יהיו בנוסף לכלל שטח השרות המותר, בין שהם על פני הקרקע ובין אם בתת הקרקע. חניה עפ"י התקן התקף, ניתן שתוסדר בקומת מרתף מתוך לקוי בניין בשטח, אשר לא יעלה על 39 מ"ר ל-2 מקומות חניה ואשר תתווסף לזכויות המרתפים הקיימות. גובה מרתף לא יפחת מ-2.50 מ'.
3. אורך החזית של מגרש למגורים לכיוון הדרך הסמוכה המוקצה לצרכי חניה או נגישות לחניה שבתוך המגרש, לא יעלה על 5.5 מ'.
4. ניתן ליצור כניסות ויציאות לכלי רכב, המשותפות לשני מיגרשים סמוכים, או לשני תאי שטח. במקרה זה יש לרשום זיקת הנאה הדדית בין שני תאי השטח.
5. משטחי החניה בתוך תחום המיגרש, יחופו בריצוף או חומר כיסוי המאפשר חילחול מי הנגר לתת הקרקע.

6.3. תנאים למתן היתר בניה
על כלל מגרשי המגורים יחולו ההוראות הבאות:
א. הבטחת נגישות נאותה למגרש ולכל יחידות הדיור שבו. הגשת תכנית פיתוח של כל המגרש בקני"מ 1:100 שתכלול בין השאר:
<ol style="list-style-type: none"> 1. העמדת הבניין או הבניינים על רקע תכנית מדידה וחלוקה שנערכה על ידי מודד מוסמך ; מפלסי כניסה ראשיים למבנה וגבהים מתוכננים לשטח המגרש המתואמים עם גובהי ומפלסי הדרכים והמגרשים הסמוכים ; תכנית פיתוח סביבתי הכוללת את תכנית קומת הקרקע של הבניין, והתאמת הפיתוח למגרשים הסמוכים ; תיאור מפורט של מרכיבי הפיתוח הכולל: ריצוף, קירות תמך, דרוג קירות (אם נדרש), גידור, מיקום מתקני אשפה, אמצעי הצללה, חומרי גמר. מיקום ארונות למערכות (פילרים), ואופן שילובם בחזיתות ובגדרות ; התייחסות לעצים קיימים. 2. ציון מיקום, חומר וצורה של יחידות מיזוג אויר, מסתורי כביסה, אנטנות תקשורת לוויינית, קולטי שמש, אנטנות ומערכות חיצוניות אחרות ואופן הסרתן. 3. פרטים מחייבים לביצוע של פרגולות . 4. תכנית שיוך חניה הכוללת סימון ההצמדה בין החניה ליחידת הדיור.
ב. מגרשים הגובלים בתוואי הרק"ל – תנאי למתן היתר בניה במגרשים הגובלים בתוואי הרק"ל , יהיה תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל.
מבנים עם שרתי מסחר
<ol style="list-style-type: none"> 1. היתר הבנייה לבניין הכולל אזור מסחרי יפרט את מיקום השילוט המסחרי של החנויות. השילוט ישולב היטב בחזות הכללית של המבנה, לשביעות רצונו של מהנדס העיר. לא תותר הצבת שלטים שאינם לפי המיקום המאושר בהיתר הבנייה. 2. הוצאת היתר בניה לעסק מסחרי תחייב הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון) וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, לשביעות רצונה של היחידה העירונית לאיכות הסביבה.
חלקות הגובלות בשד' ירושלים - בהיתר החלקות הגובלות בשד' ירושלים , חלה חובה להציג פיתרון אקוסטי כגון מיגון אקוסטי במעטפת הבית, לצורך פיתרון השפעות אקוסטיות של רעש מהכביש.
תנאי לקבלת היתר בניה – אישור מכון התקנים, או כל גוף אחר שיוסמך לכך בחוק, להתאמת התכנון לתקן 5281 או כל תקן רשמי אחר שיחליף אותו.
בקשה להיתר בניה תכלול סימון כל העצים בתחומי המגרש ואת דרך ההגנה עליהם. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תכנון עבודות הפיתוח, לביצוע העתקות והגנות על עצים לפני תחילת העבודות. תיק המידע למבקש ההיתר יכלול הנחיות לגבי מרחקי בינוי מעצים, האופן שיש להגן על עצים לפני בניה והנחיות העתקה. באחריות הועדה המקומית לזמן את פקיד היערות לסיור באתר כדי להכין את המידע לחוות דעתו.
ניקוז ושימור מי נגר -
1. 20% משטח המגרש ישאר פנוי מכל בינוי תת קרקעי ומכל חיפוי אטום.

<p>2. זרימת המים במגרש תופנה לשטח הפנוי לחלחול.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת נספח ניקוז בקני"מ 1:250 חתום על ידי יועץ הסניטציה ועל ידי יועץ הביסוס של התכנית, ערוך על פי "ההנחיות הכלליות בדבר הכנת תכנית ניקוז לבניה משמרת מים" שאישרה הוועדה המקומית הרצליה ב. 2/5/2004</p> <p>4. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה הגשת הצהרות אדריכל התכנית ויועץ הסניטציה של התכנית שהפיתוח בתחום התכנית נעשה על פי נספח הניקוז שצורף להיתר הבניה.</p>
<p>התקנת מערכת הכלרה משודרגת תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.</p> <p>ביצוע שדרוג מערכת הביוב ברדיוס מגן בי ו-גי של באר נווה עמל, תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.</p> <p>הכל עפ"י הוראות משרד הבריאות.</p>

6.4 חיזוק מיבנים
<p>תכניות המאפשרות הוספת בניה למבנה שנבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת.י. 413, יכללו הוראה המתנה את תוספת הבניה בחיזוק אותם מבנים, ע"פ הוראות תכנית תמ"א 38.</p>

6.5 הרק"ל
<p>לא יותרו כניסות חדשות לכלי רכב למגרשים הגובלים לתוואי הרק"ל.</p> <p>לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד למעבר תוואי הרק"ל, אלא לאחר שיתבצע תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל, בשלב הכנת ההיתר.</p>

6.6 היטל השבחה
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

6.7 ביוב וניקוז
<p>תותר העברת קווי ביוב וניקוז, גם בתוך מגרשי מגורים, ממגרש סמוך דרך המגרש, ובלבד שהדבר יעשה עד מרחק של 2 מ' מקו המגרש, ובאישור של הוועדה המקומית.</p>

6.8 איכות סביבה
<p>יש לפנות פסולת לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התשי"ל – 1970.</p>

6.9 חלוקה ורישום
<p>תכנית זו אינה כוללת איחוד ו/או חלוקה</p> <p>1. התכנית כוללת סימון של שטחים לאיחוד וחלוקה מחדש:</p> <p>2. המגרשים בחלקות 153-157, 191, 192, 200, 252, 644, 660 בגוש 6558, יחויבו בתשריט איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף 4.1.2 ז'1 בהוראות התכנית.</p> <p>3. המגרשים המסומנים בסימון של שטחים לאיחוד וחלוקה מחדש, פרט למגרשים בסעיף קודם מס'</p>

- 2, יחויבו כתנאי להגשת היתר בניה, בעריכת תכנית איחוד של 2 החלקות משני הגושים השונים, לכדי חלקה אחת.
4. רישום שטחים ציבוריים – כל השטחים הציבוריים יופקעו וירשמו על שם עיריית הרצליה.
5. לא ניתן לאחד או לחלק חלקות בסטייה גרפית מתוואי תאי השטח בתכנית. איחוד או חלוקה כאמור יהוו סטייה ניכרת.

6.10. מיגבלות קירבה למתקן שאיבה

- דרישות משרד הבריאות לחיזוק מערכות ביוב וניקוז ברדיוסי מגן של קידוחי מי שתייה:
- הדרישות להלן ניתנות על פי סעיף 7 ב' בתקנות בריאות העם של משרד הבריאות – "תנאים תברואיים נאותים לקידוחי מי שתייה" – 1995.
- במקרים אלה יש להגיש לאישור משרד הבריאות תוכנית הנדסית מפורטת של מערכות הביוב והתיעול שתעמוד בדרישות להלן:
- א. קו גרביטציוני
 1. קווי הביוב והניקוז יורחקו ככל האפשר מן הקידוח.
 2. צינור שיבחר יהיה מסוג וטיב הכי טובים שקיים.
 3. שלוחות הקווים המחברים את המבנים לצנרת העירונית יותקנו בצד הרחוק מן הקידוח.
 4. מערכת הביוב תתוכנן ותבוצע כך שתהיה אטימות מוחלטת – אפס דליפות (החוצה ופנימה) למשך כל קיים המערכת.
 5. יוגש חישוב הידראולי (לרבות מקדם החספוס ומהירות הזרימה ועוד) של הקווים שיראה את דרגת המילוי שלא תעלה על 60% מילוי.
 6. כל מרכיבי המערכות יהיו בעלי תו תקן (צינורות, שוחות או תאי ביקורת ואביזרים).
 7. הצנרת ותאי הביקורת יתוכננו ויבוצעו כך שיהיו עמידים בתנאי תקיפה כימית וקורוזיה פנימית וחיצונית למשך כל הקיים שלהם.
 8. הצנרת תעמוד בעומסים חיצוניים ותוגן מפגיעה חיצונית.
 9. תאי הביקורת במערכת הולכה בגרביטציה יהיו בעלי ציפוי פנימי שיאטום אותם מנזילה. החיבורים בין הצנרת לתאים יהיו מחומר גמיש ויוגנו מפני דליפה.
 10. מספר תאי הביקורת במערכת גרביטציונית יופחת ככל האפשר (יש לשאוף למרחק של לפחות 50 מ' בין התאים).
 11. ברדיוסי המגן צינור הביוב יונח בתוך תעלה אטומה ביריעות או בטון כך שיהיה ניתן לנטר דליפות ביוב. (צינור שרשורי).
 12. המערכת תעמוד בהנחיות משמ"ל – 2004 של משרד הבריאות לקרבה או חציה של קווי מים.
 13. קווי הביוב יסומנו בסרטים בתוך הקרקע ובשלט חיצוני במרווחים קבועים ובכל מפנה. הסרטים יונחו כ- 30-40 ס"מ מעל קו ביוב.
 14. בדיקות איכות:
 - א. התוכנית שתוגש לאישור תכלול פירוט של כל בדיקות האיכות ובקרת האיכות הנעשות למערכת
 - ב. הבדיקות יכללו גם בדיקות אטימות ולחץ וצילומי טלוויזיה פנימיים של הקווים ותאי הביקורת בגמר העבודה.
 15. תחזוקת המערכת:
 - א. יבוצעו בדיקות אטימות וצילומי פנים של הקווים והשוחות בכל 5 שנים.
 - ב. יבוצעו בדיקות מצב פיזי חיצוני של הקווים והשוחות בכל שנה.
 16. לאחר גמר העבודה יוגשו למשרד הבריאות תוכניות עדות (As Made) ודו"ח הנדסי מפורט של ביצוע המערכת שיכלול גם את סיכום כל בדיקות האטימות והצילומים הפנימיים שנעשו למערכת.
 17. יהיה ניתן להוסיף דרישות נוספות.

- ב. קו סניקה
1. קווי הביוב והניקוז יורחקו ככל האפשר מן הקידוח.
 2. צינור שיבחר יהיה מסוג וטיב הכי טובים שקיים.
 3. שלוחות הקווים המחברים את המבנים לצנרת העירונית יותקנו בצד הרחוק מן הקידוח.
 4. מערכת הביוב תתוכנן ותבוצע כך שתהיה אטימות מוחלטת – אפס דליפות (החוצה ופנימה) למשך כל קיים המערכת.
 5. יוגש חישוב הידראולי (לרבות מקדם החספוס ומהירות הזרימה ועוד).
 6. כל מרכיבי המערכות יהיו בעלי תו תקן (צינורות, שוחות או תאי ביקורת ואביזרים).
 7. הצנרת ותאי הביקורת יתוכננו ויבוצעו כך שיהיו עמידים בתנאי תקיפה כימית וקורוזיה פנימית וחיצונית למשך כל הקיים שלהם.
 8. הצנרת תעמוד בעומסים חיצוניים ותוגן מפגיעה חיצונית.
 9. ברדיוסי המגן צינור הביוב יונח בתוך תעלה אטומה ביריעות או בטון כך שיהיה ניתן לנטר דליפות ביוב. (צינור שרשורי).
 10. המערכת תעמוד בהנחיות משמ"ל – 2004 של משרד הבריאות לקרבה או חציה של קווי מים.
 11. קווי הביוב יסומנו בסרטים בתוך הקרקע ובשלט חיצוני במרווחים קבועים ובכל מפנה. הסרטים יונחו כ- 30-40 ס"מ מעל קו ביוב.
 12. בדיקות איכות :
 13. התוכנית שתוגש לאישור תכלול פירוט של כל בדיקות האיכות ובקרת האיכות הנעשות למערכת.
 14. הבדיקות יכללו גם בדיקות אטימות ולחץ וצילומי טלוויזיה פנימיים של הקווים ותאי הביקורת בגמר העבודה.
 15. תחזוקת המערכת :
 16. יבוצעו בדיקות מצב פיזי חיצוני של הקווים והשוחות בכל שנה.
 17. לאחר גמר העבודה יוגשו למשרד הבריאות תוכניות עדות (As Made) ודו"ח הנדסי מפורט של ביצוע המערכת שיכלול גם את סיכום כל בדיקות האטימות, הלחץ ..
 18. יהיה ניתן להוסיף דרישות נוספות.

6.11 שימוש זמני

בתא שטח 969, אשר ביעוד "מגורים" עם שימוש זמני לבית כנסת, יותר שימוש זמני כבית כנסת עד לסיום השימוש במבנה כבית כנסת לקהילת המייסדים. מעבר לתקופה זו יותר שימוש למגורים בלבד. בכל מקרה בתקופת השימוש הזמני לא יותרו הרחבות בניה לבית הכנסת, והשטח המשמש לבית כנסת ייחשב כחלק מחלקות המגורים אליהן הוא שייך לצורך חישוב זכויות הבניה. בסיום השימוש במבנה כבית כנסת יהיו קוי הבניין דומים למגרשים הסמוכים.

6.12 שימור עצים

התכנית כוללת סקר עצים בוגרים קיימים. הוראות שימור, העתקה וכריתת עצים יהיו לפי הנוהל המחוייב בחוק והאישורים הנדרשים לכך. בשלב הבקשה להיתר במגרשי המגורים, נדרש להגיש סקר עצים לועדה המקומית.

מאוסרת

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	לר	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית יהא 30 שנים ממועד אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		הועדה המקומית לתכנון ובניה – הרצליה			מגיש התוכנית
		הועדה המקומית לתכנון ובניה – הרצליה			יזם בפועל (אם רלבנט)
					בעלי עניין בקרקע
5.2.15		יאיר אביגדור אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ.	57788549	יאיר אביגדור	עורך התכנית