

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הר/1972

שם תוכנית: "תחנה מרכזית הרצליה"

מחוז: תל אביב.

מרחב תכנון מקומי: הרצליה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית לבניה ותכנון-מרחב הרצליה תכנית בנין ערים מס' <u>1972/2</u> <u>הכ"כ</u> העברה ל- <u>ש"מ</u> <u>תק"פ</u> התכנית הונמלה על ידי ה.ב.ע./המקומית ישיבת משנה/מליאה מס' <u>495</u> מיום <u>4/11/12</u> התכנית תוקנה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' <u>1125</u> מיום <u>12/12/12</u> מזכיר <u>ד"ר יו"ר</u> הועדה המקומית לבניה ולתכנון מרחב הרצליה</p>	
<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' הר/1972 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>17.12.12</u> לאשר את התכנית גילה <u>אדרון</u> יו"ר הועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית היא ביטול ופינוי תחנה מרכזית ובניית מתחם מודרני משולב במקומה, הכולל מגורים, מסחר, מבני ציבור, חניה ציבורית ושטח ציבורי פתוח.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

"תחנה מרכזית הרצליה"	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
הר/1972	מספר התוכנית	
27.115 דונם		1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
3	מספר מהדורה בשלב	
03.03.2013	תאריך עדכון המהדורה	
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• ועדה מחוזית		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הרצליה

קואורדינאטה X 185450
קואורדינאטה Y 674600

1.5.2 תיאור מקום

השטח שבין הרחובות בן יהודה,
העצמאות ובן גוריון- מתחם תחנה מרכזית.
הרצליה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות.

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

ישוב

הרצליה

שכונה

רחוב

בן יהודה, העצמאות, בן גוריון מתחם אגד, מרכז העיר..

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית פרט א'

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6538	מוסדר	חלק מהגוש	13	36

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי.	לא רלבנטי.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי.	לא רלבנטי.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי.

1.6

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאשרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאשרת
8.6.1961	852	הוראות תכנית הר/253א, על תיקוניה, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו, ימשיכו לחול.	שינוי	הר/253א
21.9.72	1857	תכנית זו כפופה לתכנית הר/1087. הוראות תכנית הר/1087 תחולנה על תכנית זו.	כפופה	הר/1087
11.11.76	2269	הוראות תכנית הר/1316, על תיקוניה, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו, ימשיכו לחול.	שינוי	הר/1316
14.2.76	2196	תכנית זו כפופה לתכנית הר/1270. הוראות תכנית הר/1270 תחולנה על תכנית זו.	כפופה	הר/1270
15.09.10	6077	תכנית זו כפופה לתכנית תמ"מ/5. הוראות תכנית תמ"מ/5 תחולנה על תכנית זו.	כפופה	תמ"מ/5
		הוראות תכנית הר/352, על תיקוניה, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו, ימשיכו לחול.	שינוי	הר/352
30.05.02	5079	תכנית זו כפופה לתכנית תמ"מ/36. הוראות תכנית תמ"מ/36 תחולנה על תכנית זו.	כפופה	תמ"מ/36
30.09.98		תכנית זו כפופה לתכנית תמ"מ/23א. הוראות תכנית תמ"מ/23א תחולנה על תכנית זו.	כפופה	תמ"מ/23א

מאשרת

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדר ניסן כנען כנען-שנהב.	03.03.13		17+1		מחייב	הוראות + טבלת הקצאות
		אדר ניסן כנען כנען-שנהב.	21.02.13	1		500	מחייב	תשריט
		אדר ניסן כנען כנען-שנהב.	21.02.13	1		500	מנחה	נספח בינוי ופיתוח
		אינג' גבי שויער "מתן"	08.01.13	1		500	מנחה	נספח תנועה
		ירון גלר הנדסה	01.01.11		13	500	מנחה	נספח מים וביוב
		ירון גלר הנדסה			19		מחייב	נספח ניקוז
		אלי וולפרט			4		מנחה	נספח חשמל
		אדר ניסן כנען כנען-שנהב.	25.05.11		1		מנחה	נספח אשפה
		לשם שפר מהנדסים	01.11.11		47		מנחה	נספח הצללה

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 של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

מאוסרת

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

1.8.1 יחס ומגיש התוכנית

דוא"ל	מסך	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
hezi@nitsba.co.il	0732-333999		0732-333900	גרניט 8 קרית אריה פתח תקווה	520020678	רשות מקומית				

1.8.2 יחס בפועל

דוא"ל	מסך	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
hezi@nitsba.co.il	0732-333999		0732-333900	גרניט 8 קרית אריה פתח תקווה	520020678	רשות מקומית				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מסך	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
hezi@nitsba.co.il	0732-333999		0732-333900	גרניט 8 קרית אריה פתח תקווה	520020678	רשות מקומית				

1.8. עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מסך	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
irit@canshen.co.il	6380703-03		6496644-03	קרית ענודים בנין 2 מס		כנע שנהב אדריכלים בע"מ	2805	2661635	ניסן כנע	אדריכל
office@dmts.co.il	9603067-03		03-9523332	החומה 12 ראשליץ		שלויער מרדיות	544		דני שלויער	מודד
gabi@matan-eng.co.il	5625918-03		5625919-03	בית הלל 20 תל אביב		מ.ת.ג מערכות תעבורה בע"מ	10914	7780223	נבי שומע	יועץ תנועה
gellerm@netvision.net.il			03-7414873	פרלוק 12 תל אביב		ירון גל הנדסה			ירון גל	הנדסאי

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

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

1. פינוי התחנה המרכזית ברח' בן גוריון פינת רח' העצמאות ממרכז העיר וקביעת יעודים - של אזור מגורים, מסחר, בנייני ציבור שצ"פ וחניה ציבורית תת קרקעית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד וחלוקה של קרקע בהסכמת הבעלים.
2. שינוי יעוד מאיזור מרכז תחבורה לאיזור מגורים ד', לאיזור משולב של מגורים ומסחר, שטח למבנים ולבנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח מעל חניה ציבורית, והגדרת זיקות הנאה.
3. קביעת תכנית בינוי וזכויות בניה.
 - א. תאי שטח 501,502,503 - מגורים: 3 בניינים הכוללים 10 קומות + ק. טכנית, ע"ג מרתף חניה. בכל בניין 42 יח"ד, סה"כ 126 יח"ד.
 - ב. תאי שטח 601,602 - מגורים ומסחר: 2 בניינים הכוללים קומה מסחרית וגלריה, קומת ביניים, 23 קומות מגורים + ק. טכנית, ע"ג מרתף חניה.
 - ג. בכל מגרשי המגורים תמהיל יחידות הדיור יהיה מגוון.
 - ד. תאי שטח 401, 402 - מבני ציבור, שטחים פתוחים ומבני ציבור: 5 קומות ע"ג מרתף חניה ציבורית, ושטחים תת קרקעיים.
 - ה. תא שטח 201 - שטח ציבורי פתוח, מרתף חניה ציבורית.
 - ו. תאי שטח 101/102 דרך מוצעת / דרך.
4. קביעת מבנים להריסה.
5. קביעת הוראות בנייה ותנאים למתן היתר בנייה.
6. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
7. קביעת הנחיות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 27.036 דונם

הערות למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		340	+		340	מגורים – מספר יח"ד
		40,100	+		40,100	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		1,000	+		1,000	מסחר (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		5,400	+		5,400	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		3,000	+		3,000	שטח תת קרקעי בשב"צ ובשב"פ (שטח בנייה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע, תאי שטח בתוכנית ושטחים בתכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	
		זיקת הנאה למעבר הציבור	חניה תת קרקעית
מבני ציבור	401		V
שטחים פתוחים ומבני ציבור	402		V
שב"פ	201		V
דרך	101		
דרך מוצעת	102		
מגורים ד'	501,502,503		
מגורים + מסחר	601,602	V	

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.

מאושרת

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
	26.12	7,082	מגורים ד' 501,502,503	81.5	22,095	מרכז תחבורה
	17.45	4,731	מגורים + מסחר 601,602			
43.57	43.57	11,813	סה"כ			
	13.62	3,692	דרך מאושרת 101	18.5	5,020	דרך מאושרת
	5.84	1,583	דרך מוצעת 102			
56.43	11.11	3,014	מבני ציבור 401			
	2.17	588	שטחים פתוחים ומבני ציבור 402			
	23.69	6,425	ש.צ.פ. 201			
	56.43	15,302	סה"כ			
100	100	27,115	סה"כ	100	27,115	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מבני ציבור, שטחים פתוחים ומבני ציבור - תאי שטח 401, 402

4.1.1 שימושים

השימושים המותרים לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה לבנין ציבורי יותרו שימושים מסחריים נלווים לשימוש העיקרי ונוגעים לפעילות המבנה כגון: בית קפה, מסעדה, גלריה, בית קפה, חנות ספרים, חנות מזכרות, וכן שימושים למטרות חינוך, תרבות, רווחה, בריאות וכו'. השטח המסחרי לא יעלה על 800 מ"ר.

בתת הקרקע יהיו מחסנים, חניה ציבורית, מתקנים טכניים, כמו כן יותרו שימושים עיקריים בתת הקרקע באישור הוועדה המחוזית לאחר היוועצות עם המשרד להגנת הסביבה.

יותר מעבר ציבורי להולכי רגל במגרש.

בתא שטח 402 יותרו שימושים עיקריים בתת הקרקע באישור הוועדה המחוזית לאחר היוועצות עם המשרד להגנת הסביבה. בתא שטח 402 לא תותר בנייה מעל הקרקע.

4.2 שצ"פ - תא שטח 201

4.2.1 שימושים

שימושי רווחה ונופש, כיכרות, נטיעות וגינון, מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקני שעשועים, ריהוט רחוב ופרגולות, חניה תת קרקעית לציבור, מתקנים טכניים תת-קרקעיים, מעבר תשתיות, מתקני ניקוז, מבנים עבור יציאות מהחניון.

4.2.2 הוראות

תותר חניה ציבורית תת קרקעית מתחת לש.צ.פ.
גובה מילוי מעל תקרת חניון לא יפחת מ-1.5 מ'.
פתחי איורור לא יופנו לכיוון מעברים ציבוריים ואו נכסים גובלים.

	4.3
ד"ר תאי שטח 101,102	
4.3.1	שימושים - ע"פ תכנית מתאר הר/253 א'.
4.3.2	הוראות - ע"פ תכנית מתאר הר/253 א'.
תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט. ניתן יהיה למקם תחנות תח"צ בשולי התכנית בסמוך ואו על רחובות בן גוריון והעצמאות.	
4.4	מגורים ד' - תאי שטח 501,502,503
4.4.1	שימושים
במרתפים - חנייה, מתקנים הנדסיים, שטחי שרות, מחסנים דירתיים ומועדון דיירים. בקומת כניסה - חלל כניסה, שטחי שרות, מתקנים הנדסיים, מועדון דיירים ודירות צמודות קרקע. בקומות עליונות - מגורים, שטחי שרות, מתקנים הנדסיים. *בקומות המרתף תינתן זיקת הנאה לחניה עבור דיירי מגרשים 601/602.	
4.4.2	הוראות
שטח המחסנים הדירתיים לא יעלה על 6 מ"ר. תותר הקמת מועדון דיירים שיכלל בשטח עיקרי. תותר בניית דירות צמודות קרקע בקומת הקרקע.	
4.5	מגורים ומסחר - תאי שטח 601,602
4.5.1	שימושים
במרתפים - חנייה, מתקנים הנדסיים, שטחי שרות, מחסנים דירתיים, מחסנים למסחר ומועדון דיירים.	
בקומת כניסה - מסחר, מבואות כניסה למגורים, שטחי שרות, מתקנים הנדסיים.	
בקומת ביניים - מערכות טכניות, מבואות למגורים, מחסנים ליח"ד עד 6 מ"ר ומועדון דיירים.	
בקומות עליונות - מגורים, שטחי שרות, מתקנים הנדסיים.	
יותר שימוש בקומה תת קרקעית או קומת ביניים, עבור מועדון דיירים וספורט הכולל חדר כושר, בריכה, חדר סאונה וכד' לשימוש הדיירים. זאת במסגרת שטח עיקרי. תכליות מותרות לשטח המסחרי: מסחר קמעונאי, חנויות, בתי קפה, משרדים, עסקים נותני שרות למשרדים, בנקים, מרפאות פרטיות, סניף דואר וכדומה. לא יותר שימוש מסחרי מטרדי כגון חנויות לממכר מזון לרבות בשר ודגים, פירות וירקות.	
4.5.2	הוראות
בקומת המרתף ניתן יהיה להקים מחסנים ובתנאי שישרתו את שטחי המסחר שמעליהם ושלא יבואו על חשבון שטחי החנייה הנדרשים והכל במסגרת השטחים המפורטים בטבלת זכויות הבנייה.	
גובה הקומה המסחרית יהיה 6 מ' מרצפה עד תקרה.	
תתאפשר חריגת הקומה המסחרית והקולונדה הצמודה אליה מעבר לקו הבניין, ע"פ המופיע בנספח הבינוי.	
תותר בניית גלריה בשטח היחידה המסחרית, כחלק מהחלל שלה.	
שטח הגלריה יהיה כלול בזכויות הבנייה כפי שמופיעות בטבלה בסעיף 5.	
תותר קומת ביניים שתפריד בין קומת המסחר למגדלי המגורים ואשר תשמש את המערכות הטכניות, את המחסנים הדירתיים ואו מועדון דיירים.	
חניה בהתאם לתקן ונספח התנועה.	
דרך הגישה המחברת בין רחוב העצמאות לחניון הציבורי תיקבע כזיקת הנאה לטובת הציבור. הקמת אזור הכניסה לחניון הציבורי בתחום זיקת ההנאה התת קרקעית ע"י העירייה תתאפשר ללא תלות בביצוע הפרוייקט.	

מאושרת

מבא"ת 2006

תכנית מס' הר/1972

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	קדמי	צדדי-שמאלי	מתחת לקובעת	מעל לכניסה						מתחת לקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
בתחום לתשריט	3		3	מספר קומות	מ"ר	40	42		10,000	200	1,690	2,359	501	מגורים ד'
				מתחת לקובעת	מ"ר	40	42	10,000	200	1,690	2,363	502		
				מעל לכניסה	מ"ר	40	42	10,000	200	1,690	2,360	503		
בתחום לתשריט	3		3	מספר קומות	מ"ר	90	107	708%	30,000	600	5,070	7,082		מגורים+מסחר
				מתחת לקובעת	מ"ר	90	107	7,200	200	4,307	12,305	2,435	601	
				מעל לכניסה	מ"ר	90	107	6,700	200	4,307	12,305	2,296	602	
בתחום לתשריט	3		3	מספר קומות	מ"ר	6	--				400		מסחר	
				מתחת לקובעת	מ"ר	6	--			800			פריקה	
				מעל לכניסה	מ"ר	6	--						וטעינה	
בתחום לתשריט	3		3	מספר קומות	מ"ר	214	214	1051%	13,900	400	9,814	4,731		סה"כ מגורים מיוחד
				מתחת לקובעת	מ"ר	214	214	99,884	1,000	14,884	40,100	11,813		סה"כ-מגורים כולל מסחר
בתחום לתשריט	3		3	מספר קומות	מ"ר	16	--		9,000	2,000	2,700	3,014	401	מבני ציבור
				מתחת לקובעת	מ"ר	16	--	19,100	1,000	588	5,400	402		שטחים פתוחים ומבני ציבור
ע"פ נספח תנועה	3		3	מספר קומות	מ"ר	9,050			9,000		50	6,425	201	ש.צ.פ. וחניון ציבורי
				מתחת לקובעת	מ"ר	9,050								
סה"כ כללי				מספר קומות	מ"ר	340	340	200%	121,534	4,000	17,634	27,115	101-102	דרכים
				מתחת לקובעת	מ"ר	340	340	30,650	3,000	2,750	5,400	15,302		

1. בנוסף לשטחים עיקריים למגורים יותרו מרפסות בשטח עיקרי נוסף של עד 15 מ"ר ליחיד, עד 70 מ"ר לדירת לופט ועד 150 מ"ר לדירת גג.
2. 20% ממספר יחיד היו דירות קטנות של עד 75 מ"ר לדירה - שטח עיקרי ושירות (כולל ממ"ד)
3. בכל בנין מגורים יותר לבנות מועדון דירתי ואו חדר כושר, בשטח של עד 200 מ"ר שייחשב כשטח עיקרי בנוסף לאחוזי הבניה המצויינים בטבלה לעיל.
4. במגרש 201 תותר הקמת חדרי מדרגות מקורים בין מפלס הקרקע לחניון התת קרקעי, בהתאם לדרישות כיבוי אש למרחקי יציאה מתחניון.
5. גודל השטח המיועד למסחר במגרש 401 לא יעלה על 800 מ"ר.
6. שטחים עיקריים בתת הקרקע במגרשים 401, 402 יותרו רק באישור הוועדה המחוזית לאחר היוועצות עם המשרד להגנת הסביבה.

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בנייה ואיכלוס

1. הוראות בנושא בינוי ועיצוב אדריכלי:

- תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח, על כל שטח התכנית, ע"י הועדה המקומית, הכוללת עצוב אדריכלי ונופי, כולל נושא מזעור השפעת רוח.
- התכנית תכלול תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ שלא יפחת מקנה מידה 1:500 ויוגדרו בה מיקומם הסופי של הבניינים נפחם צורתם, הגישה אליהם, אופן העמדתם, חומרי גמר ועקרונות לעיצוב אחיד של חזיתות וגגות.
- למתחם הפתוח הכולל שטחים ציבורים ופרטיים, תערך תכנית פיתוח אחת כוללת, תוך ציון הגבולות בין היעודים. וסימון נטיעות וניקוז, מיקום והסתרה של מתקנים טכניים.
- תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תכנית בינוי לרחבת הפריקה והטעינה במגרשים 602,601 ע"י מהנדס העיר, בקנה מידה 1:250 כולל פירוט חומרי גמר ותכנית גגות.
- יוגדר גם אופן הטיפול בתחום השטחים הפתוחים שבתחום מגרשי המגורים לרבות הטיפול בגבולות המגרשים, תוך שימת דגש על פתרונות נאותים במגע עם השטחים הציבוריים על סוגיהם, במסגרת תכנית הנ"ל תוצג שלביות פיתוח המתחם
- תנאי להיתר בניה במגרש 601 ו 602 יהיה קבלת הנחיות מנהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.
- נסיגת הבניינים כלפי חזית רחוב העצמאות במגרשים 501,502,503 החל מקומה 5 ומעלה הינה מחייבת ותיושם ע"פ המתואר בנספח הבינוי.
- במגרשים שהגישה לחניה שלהם תהיה משותפת למגרשים אחרים תרשם לזכותם זיקת הנאה למעבר רכב
- תנאי למתן היתר יהיה אישור משרד הבטחון ורת"א לגובה המבנים.

2. הוראות בנושא מערך השבילים הציבוריים:

- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח נוף לכלל שטח התכנית על ידי מהנדס העיר.
- עקרונות התוואי של איזור ההליכה המרוצף של שבילי הולכי הרגל יקבע בעת מתן היתר הבנייה.
- יישמר מעבר רציף לציבור בשטחים בהם קיימת זיקת הנאה למעבר הציבור.
- תנאי למתן היתר בניה למבנה הראשון יהיה הבטחת ביצוע התשתיות הדרושות לשם אכלוס השכונה [לרבות: ביוב, ניקוז, מים, תאורה, גינון, חשמל, מדרכות וכיו"ב]. תיאום מול מהנדס העיר אן מי מטעמו.
- תנאי לאיכלוס הבניין הראשון יהיה השלמת פיתוח השטחים והמעברים הציבוריים בהתאם לשלבי הביצוע ובכמו כן ביצוע התשתיות הדרושות באישור מהנדס העיר.

3. הוראות בנושא הריסת מבנים, גדרות:

- תנאי למתן היתר בנייה ראשון למגורים במתחם, יהיה הריסה ופינוי כל המבנים והגדרות בשטח התכנית על ידי מבקש ההיתר.
- טרם פינוי האתר יושבתו המיכלים התת קרקעיים והצנרת.
- תנאי לפינוי האתר והמתקנים בתחומו הינו תיאום ואישור היחידה לאיכות הסביבה להוצאת המיכלים והצנרת.

4. הוראות בנושא מפגעים סביבתיים:

- תנאי מקדים להגשת בקשה להיתר הריסה/דיפון/חפירה/בניה, הינו אישור המשרד להגנת הסביבה לסיום הטיפול בקרקע.
- תנאי למתן היתר ראשון במתחם הינו אישור היחידה לאיכות הסביבה לטיהור הקרקע בכל שטח התכנית.
- תנאי למתן היתר בניה הינו קביעת תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה לאיכות הסביבה בעיריית הרצליה.
- תנאי למתן היתר ראשון במתחם הינו ביצוע סקר קרקע ואישור היחידה לאיכות הסביבה לתכנית מיגון המבנים וניטור גזי קרקע.

- תנאי להיתר הריסה/דיפון/חפירה/בניה הינו הגשת תכנית למיגון המבנים מפני חדירת מזהמים בגזי הקרקע, עפ"י מפרט מיגון מקובל. תכנית המיגון תתוכנן ותפוקח ע"י חברה בעלת כישורים וניסיון מתאימים בביצוע מיגון מבנים.
 - עם סיום ביצוע פעולות המיגון, יבוצע ניטור בחלל המרתפים בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה. תוצאות הניטור יועברו לבדיקת המשרד (מחוז תל אביב)
 - תנאי לתחילת עבודות הבנייה במפלס הקרקע בכל אחד מהמגרשים, הינו אישור היחידה לאיכות הסביבה לביצוע המיגון בהתאם לתכנית המיגון.
 - לא יאושרו שימושים עיקריים בתת הקרקע אלא באישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית הרצליה.
- 5. הוראות בנושא תיאום תשתיות:**
- תנאי למתן היתר יהיה היוועצות עם נת"ע.
 - לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצעה היוועצות עם נת"ע, בשלב ההיתריים.
 - בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יוודאו היזם והקבלן שחרור עוגנים זמניים או שליפתם. כל האמור יבוצע בהיוועצות עם נת"ע.
- 6. תנאי להיתר יהיה הגשת נספח אקוסטי.**
- 6.1 תנאי להיתר בניה לכל בנין יהיה נספח מפורט בנושא בניה ירוקה בהתאם לתקן ת"י 5281 או תקן דומה התקף בעת הוצאת ההיתר.
 - 6.2 רישום זיקת הנאה למעבר רכב אל החנייה הציבורית התת קרקעית בהתאם לתכנית בניו ועיצוב אדריכלי.
 - 6.3 בכל בקשה להיתר שתוגש יובטח כי לפחות 20% מיחידות הדיור בתחום התכנית הנן קטנות, בשטח שאינו עולה 75 מ"ר - עיקרי ושירות (כולל ממ"ד) (בהתאם לטבלה 5 הערה 2)
 - 6.4 תנאי לקבלת טופס 4 יהיה הקמת / שכירת שירותיה של חבי ניהול ואחזקה של השטחים המשותפים בהתאם להצגת הסכמים עם בעלי הדירות ובהתאם לתקנות בית משותף.
 - 6.5 השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית הרצליה כחוק במסגרת רישום החלוקה החדשה עפ"י פרק ג' סימן ז'.
 - 6.6 בשטחים בהם קיימת זיקת הנאה למעבר הציבור תרשם הערת אזהרה בהתאם בלשכת רישום המקרקעין.

- 6.2. גובה מבנים ובטיחות טיסה**
- על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה הנובעות מקיומו של שדה תעופה הרצליה, והגבלות משרד הבטחון.
 - אין להוציא היתר בניה למבנים בתא שטח 601, 602 אלא רק לאחר קבלת הנחיות מנהל התעופה האזרחית לגובה המותר להקמת עגורנים ולסימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.
 - בשטח הנמצא בתחום התכנית שחלות בו הגבלות בנייה בשל רעש מטוסים כל בנייה בתחומו צריכה להעשות על פי נספח אקוסטי שיוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה.
 - אישור משרד הביטחון ורת"א לגובה המוצע של בנייני המגורים – תנאי להיתר
 - גובה המבנים לא יעלה על 112.00 מ' מעל פני הים, ע"פ האישור המוקדם של משרד הבטחון, אלא אם יתקבל ממשרד הבטחון אישור לגובה רב יותר.

- 6.3. חניה**
- 1. תקן החניה יהיה ע"פ גודל הדירות:
 - לכל יח"ד עד 75 מ"ר (עיקרי) - 1 מקומות חניה.
 - לכל יח"ד עד 115 מ"ר (עיקרי) - 1.5 מקומות חניה.
 - לכל יח"ד מעל 115 מ"ר (עיקרי) - 2 מקומות חניה.
 - 2. כל החנייה במגרשי הבנייה למגורים תהיה תת קרקעית. הועדה המקומית תהייה רשאית לאשר עד 10% מהיקף מקומות החנייה על פני הקרקע.
 - 3. תקן החניה יכלול 20% חניות אורחים בתחום מגרשי המגורים.

4. תותר הקמת חנייה ציבורית תת קרקעית בשטח השצ"פ ושטח מבני הציבור.
 5. מס' מקומות החניה בחניון הציבורי לא יפחת מ-370 חניות.
 6. חיבור בין חניונים ורמפות גישה משותפות לחניונים לא יהוו סתירה מהוראות תכנית זו.
 7. שטח מרתפי החנייה הציבורית יהיה בהתאם לטבלה שבסעיף 5.
- ביצוע חיבור בין החניונים: במידת הצורך יותר רישום זיקת הנאה הדדית למעבר חופשי בין החניונים. שינויים בכניסות לחניונים לא יהוו שינוי לתכנית, כל עוד אינן משנות את עקרונות התכנון כפי שבאים לידי ביטוי בתשריט בתכנית הבינוי והפיתוח בנספח התנועה.
- תינתן זיקת הנאה לציבור למעבר חופשי לחניון הציבורי התת קרקעי, בכל עת ובכל שלב של ביצוע עבודות בשטח ובמרתפי החנייה הפרטיים.

6.4. מעמד מסמכי התכנית

- זכויות הבנייה ייגזרו מכל מגבלות הבנייה
- שטחי הבנייה הם שטחים מירביים המותרים במידה וניתנים למימוש בהתחשב בשאר המגבלות המופיעות בתכנית זו.
- ניתן יהיה להעביר שטחי בניה ויחיד ממגרש למגרש בתכנית, בסמכות וועדה מקומית.

6.5. פיתוח סביבתי

1. בעת הגשת היתר הבניה תוגש תכנית מצבית ועליה סימון כל העצים הקיימים באתר: תכנית הפיתוח תבטיח במידת האפשר את שמירתם של רוב העצים הקיימים באתר ותנחה באשר לאופן ההעתקה או עקירה של העצים האחרים. לאופן ההעתקה או עקירה של העצים האחרים, בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה.
2. הפיתוח יתוכנן ככל הניתן כך שגדרות ותיחומים בין אזורים, ייעשו על ידי שיפועי הקרקע, צמחיה, כאשר גובה הגדרות הבנויות בין השצ"פ לשטח הירוק של המגורים, לא יעלה על 30 ס"מ. רצועת הגינון בחזית רחוב העצמאות תשמר לגינון ונטיעת עצים ולא תשוך לדירות הגן.
3. מפלסי החצרות, המשטחים המרוצפים, מיקום פחי האשפה ופינות מחזור, הגינות ופתרונות הניקוז, יהיו בהתאם לתכנית פיתוח ותשתיות עירוניים ובתאום עם מהנדס/אדריכל העיר.
4. חצרות המשק בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות ופתרונות לפינוי פסולת יאושרו ע"י מחלקות העירייה הרלבנטיות לעת מתן היתר בניה.
5. גובה המילוי מעל תקרת החניון, באזורים המתוכננים לנטיעות לא יפחת מ-1.5 מ'.
6. 20% משטח התכנית ייוותרו ללא תכסית לצרכי חלחול, אלא אם המחלקה לאיכות הסביבה תדרוש להמנע מהחדרת מים בשל זיהום הקרקע. בכל מקרה נושא החלחול יבוא על פתרונו ע"פ הוראות תמ"א 4/ב/34.
7. פתרון הניקוז יאושר ע"י מח' ניקוז.
7. כל התשתיות החדשות באיזור הפיתוח של התכנית תהיינה תת קרקעיות: תאורה, תקשורת חשמל, מים וכד'.
8. מערכות ותשתיות:
 - כל המערכות בתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות.
 - פינוי הפסולת יהיה ע"פ נספח פינוי אשפה מצורף.
9. תחנות טרנספורמציה ככול שיידרשו ע"י ח"ח, יוקמו ע"פ הנחיות נספח החשמל של התכנית.
10. תותר זכות מעבר לתשתיות ציבוריות בתחום כל יעודי הקרקע שבתכנית.
11. בחזית לרח' העצמאות במגרשים 601,501,502,503 יישמר מרחק של 3 מ' מקו מגרש לבין הממרתפים לצורך נטיעות, בהתאם לסימון בנספח הבינוי.

6.6. הוראות עיצוב כלליות

2. הצבת מתקנים על גגות, כגון קולטים לדודי שמש ומתקני מיזוג אויר תהיה כחלק אינטגרלי מתכנון הגג והמעקה, כאשר התכנון נעשה מתוך מטרה להצניעם.
3. לכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת.
4. לא תותר התקנת מזגני אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות חיצוניים. מתקנים אלו יתוכננו עם מסתור המהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבניין. לא תותר התקנת מזגני חלונות גלויים.
5. גמר חזיתות הבניינים והגדרות יהיו מחומרים עמידים ורחיצים. גוון החזיתות וחומרי הגמר יצוין בבקשה להיתר, ויאושרו על ידי מהנדס/ת העיר.
6. לא תאושר צנרת כל שהיא על גבי החזיתות.
7. מסתורי כביסה ישולבו בתכנון חזיתות הבניינים.
8. גגות שטוחים ומרפסות ירוצפו או יכוסו בחומר כדוגמת חצץ, להבטחת חזית חמישית מסודרת.
9. חלונות ממ"ד יבוצעו כחלון נגרר לתוך כיס עפ"י הוראות הג"א.
10. בבניינים בתאי השטח 601 ו 602, בקומת קרקע, תותר קולונדה ברוחב שלא יקטן מ-3 מ' למעבר הציבור
11. ניתן יהיה לבלוט עם המרפסות עד 2 מ' מעבר לקוי הבניין אך בתחום המגרש.

6.7. מרתפים

1. קומות המרתפים יהיו בגבולות המגרשים.
2. במרתפים יותר שימוש לחניה למתקנים טכניים, למועדון לדיירים ולמחסנים פרטיים.
3. יותרו עד 3 קומות מרתף במגרשי המגורים.
5. יותרו 3 קומות מרתף מתחת לשצ"פ ומתחת למוסדות הציבור עבור חניה ציבורית ע"פ נספח התנועה.
6. הכניסה לחניון הציבורי תהיה על פי נספח התנועה ותרשם לגביו זיקת הנאה למעבר כלי הרכב לחניון הציבורי.
7. גבול מרתפי החניה לא יחדור לתחום התשתיות הציבוריות.
8. תותר הצמדת מרתפים בסמכות ועדה מקומית, במפלס המרתף העליון בלבד, לדירות הגן ו/או חנויות, גובה המרתף בקומה זו לא יפחת מ- 2.50 מ'.

6.8. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק

7. ביצוע התוכנית

7.1 מימוש התוכנית

אם תוך 5 שנים מיום כניסת התכנית לתוקף, לא יוצא היתר בניה ראשון בקרקע, יופחת מס' יח"ד ל-210 יח"ד, וזכויות הבניה ונפחי הבניה יופחתו בהתאמה.
הועדה המקומית מוסמכת להאריך תקופה זו בהחלטתה בשנתיים נוספות.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	<i>החברה בע"מ</i>	מפעלי תחנות בע"מ	ח.צ. 520020678		יחס ומגיש התוכנית
	<i>החברה בע"מ</i>	מפעלי תחנות בע"מ	ח.צ. 520020678		יזם בפועל
	<i>החברה בע"מ</i>	עיריית הרצליה			בעלי עניין בקרקע
	<i>החברה בע"מ</i>	מפעלי תחנות בע"מ	ח.צ. 520020678		
18.3.13	כנען שנהב			כנען שנהב אדריכלים בע"מ ע"י ניסן כנען	עורך התכנית

עיריית הרצליה - אישור בעלות לא נבדק ותכנית מתנה באישור החברה המקומית לזיתר

מאושרת

נספח פינני אשפה

תוכנית מס' הר/1972

שם תוכנית: "תחנה מרכזית הרצליה"

1. לכל בניין יוקצה מיקום למיכל אשפה רטובה בתחומו.
2. מיכלי האשפה יהיו מיכלים טמונים בקרקע.
2. יוקצה מקום למתחם מיחזור לכל הפרוייקט - הכולל מיכלי איסוף נייר, זכוכית ובקבוקי פלסטיק. (כולל אופציה למיכלי מיחזור נוספים).
4. ע"ג נספח הבינוי יסומנו המיקומים האפשריים עבור הנ"ל.
5. תתאפשר זריקת פסולת מן הדירות דרך שוט אשפה.
6. מערכות האשפה יתוכננו ע"פ סטנדרטיים עירוניים מאושרים על ידי הרשות המקומית כתומכות תהליך של הפרדה במקור.
7. פתרון פינני האשפה המפורט יוצג בהיתר הבניה של כל בניין, ויאושר ע"י מח' שפ"ע של עיריית הרצליה.

הועדה המקומית לבניה ותכנון-מרחב הרצליה

תכנית בנין ערים מס' 1972/1 כי 17/12

העברה ל- 17/12

התכנית הומלצה ע"י 17/12 יו"ר 17/12

ישבת משנה/מליאה מס' 1125 מיום 14/11/72

התכנית תוקנה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית כשיבתה מס' 1125 מיום 17/12/72

מזכיר 17/12 יו"ר 17/12

הועדה המקומית לבניה ולתכנון מרחב הרצליה

כנען שנהב
אדריכלים בע"מ

משרד הפנים מחוז תל-אביב

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 1972/1 כי 17/12

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 17.12.72 לאשר את התכנית

גילה צורן

יו"ר הועדה המחוזית

1952 - 1953
1954 - 1955
1956 - 1957
1958 - 1959
1960 - 1961
1962 - 1963
1964 - 1965
1966 - 1967
1968 - 1969
1970 - 1971
1972 - 1973
1974 - 1975
1976 - 1977
1978 - 1979
1980 - 1981
1982 - 1983
1984 - 1985
1986 - 1987
1988 - 1989
1990 - 1991
1992 - 1993
1994 - 1995
1996 - 1997
1998 - 1999
2000 - 2001
2002 - 2003
2004 - 2005
2006 - 2007
2008 - 2009
2010 - 2011
2012 - 2013
2014 - 2015
2016 - 2017
2018 - 2019
2020 - 2021
2022 - 2023
2024 - 2025