



# חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 2180**

**שם תוכנית: אולפני 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>2180</u>          העברה ל- <u>תל אביב</u>          התכנית הומלצה ע"י <u>ד"ר ז. ב. ע.</u> המקומית          ישיבת משנה מליאה מס' <u>53</u> מיום <u>25.9.11</u>          התכנית מוקנה בהתאם להחלטת הועדה          המחוזית מ' שיבתה מס' <u>11.2.15</u> מיום <u>16.3.15</u>          מזכיר <u>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' <u>2180 / תל</u>          הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה          ביום <u>16.3.2015</u> לאשר את התכנית  <u>גילה אורון</u>          יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p><u>5102.8.4</u></p>
---	------------------------

--	--

1950

1. The first part of the report is a general introduction to the subject of the study. It discusses the importance of the problem and the objectives of the research.

2. The second part of the report is a detailed description of the methods used in the study. It includes a description of the experimental design, the data collection procedures, and the statistical methods used for data analysis.

3. The third part of the report is a presentation of the results of the study. It includes a description of the data, a discussion of the findings, and a comparison of the results with previous research.

4. The fourth part of the report is a conclusion and a discussion of the implications of the study. It includes a summary of the main findings, a discussion of the limitations of the study, and suggestions for further research.

1950

1. The first part of the report is a general introduction to the subject of the study. It discusses the importance of the problem and the objectives of the research.

2. The second part of the report is a detailed description of the methods used in the study. It includes a description of the experimental design, the data collection procedures, and the statistical methods used for data analysis.

3. The third part of the report is a presentation of the results of the study. It includes a description of the data, a discussion of the findings, and a comparison of the results with previous research.

4. The fourth part of the report is a conclusion and a discussion of the implications of the study. It includes a summary of the main findings, a discussion of the limitations of the study, and suggestions for further research.

## דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית היא הפסקת פעילות "אולפני הרצליה" המהווים מטרד לטענת תושבי השכונה, ובינוי שכונת מגורים הכוללת בנייני מגורים, שצ"פ, שב"צ ודרכים חדשות המשתלבים ברקמה העירונית הקיימת, תוך שימור 4 מבנים קיימים ושילובם בבניוי המוצע בשני תאי שטח: האחד מיועד לשטח ציבורי, והשני ב"מתחם שימור אולפני הרצליה".

הקמת 4 בנייני מגורים בני 15 קומות + גג טכני + מרתפים הכוללים 350 יח"ד.

בצמוד לכל בניין גבוה יוקם בניין בגובה 5 קומות (קומה 5 בנסיגה) - של בנייה מרקמית.

שינוי ייעוד משטח מגרש מיוחד - "אולפני הרצליה" ל - אזור מגורים ד', שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, מבני ציבור, מבני ציבור ושטחים פתוחים, דרך מוצעת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
1.1	יפורסם ברשומות
1.2	יפורסם ברשומות
1.3	יפורסם ברשומות
1.4	יפורסם ברשומות

"אולפני הרצליה" הר/2180

43.927 דונם.

שלב

מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 19.04.2015

סוג התוכנית

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

היתרים או הרשאות

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הרצליה

קואורדינטה X 185/050  
קואורדינטה Y 674/150

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית הרצליה

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב הרצליה

רחוב הקסם מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6424	מוסדר	חלק מהגוש	148	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים ל.ר.

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הר/1614	5א/56, 5ב', 56/ג

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית ל.ר.

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
8.6.1961	852	שינוי לתכנית על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית הר/253 א כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	הר/253א'
5.8.1990	3788	שינוי לתכנית על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית הר/1614 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	הר/1614
9.7.1970	1642	שינוי לתכנית על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית הר/672 כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו.	שינוי	הר/672

## מצטרף

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
		כנע שנהב אדריכלים בע"מ	10.05.2015		18		• מחייב	הוראות התוכנית
		כנע שנהב אדריכלים בע"מ	15.04.2015	1		1:1000	• מחייב	תשריט התוכנית
		כנע שנהב אדריכלים בע"מ	23.03.2015	1		1:1000	• מחייב חלקית	נספח בינוי
		אמאב	02.04.2015	1		1:1000	• מנחה	נספח תנועה
		צור וולף	31.03.2015	1		1:1000	• מחייב חלקית	נספח נופי
		איחוד מהנדסים	19.04.2015	3			• מנחה	נספח ניקוז וביוב
	פקיד היערות	זורון לנג	21.4.2013		25		• מחייב	סקר עצים (שלב תביע)
		חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	11.03.2015	1	1		• מנחה	טבלת הקצאות

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים הגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

• נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבניין, גובה אבסולוטי מירבי, הצמדת הביניה המרקמית לקווי הבניין ונסיגת הקומה החמישית בבנייה המרקמית.  
 \*\* הנספח הנופי יהיה מחייב לעניין הוראות לשימור עצים ולהעתקתם.

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
פרטי				אולפני הרצליה		רח' הקסם 12 הרצליה	09-9595100		09-9595428	

**1.8.2 יזם בפועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
פרטי				אפריקה ישראל מגורים בע"מ	520034760	יוני תניחה 1 אור יהודה	03-7402556		03-5339174	davidso@africa-israel.com
פרטי				תדהר השקעות ג.ב. בע"מ	512733916	התדהר 14 רעננה	09-7766111		09-7766100	
פרטי				ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ	512198490	פתח תקוה	03-9334886		03-9334886	

**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	בבעלות מדינה
			קרן קיימות ישראל							
			אולפני הרצליה בע"מ		רח' הקסם 12 הרצליה	09-9595100		09-9595428		
			אפריקה ישראל מגורים בע"מ	520034760	יוני תניחה 1 אור יהודה	03-7402556		03-5339174	davidso@africa-israel.com	
			תדהר השקעות ג.ב. בע"מ	512733916	התדהר 14 רעננה	09-7766111		09-7766100		
			ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ	512198490	פתח תקוה	03-9334886		03-9334886		

## מאשרות

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עריכת תכנית
	03-6471997	050-5282664	03-6496644	קרית עתידים ת.ד. 58188 תל אביב			39543	57183550	גיל שנהב --כנען שנהב אדריכלים בע"מ.	אדריכל	עריכת תכנית
	02-6726995		02-6726992	רח' יד חרוצים 4 ירושלים					אמאב-אלדד לבל	מהנדס תנועה	תנועה
			09-9510020	רח' הכפר 15 רשפון					ליאור וולף-צור וולף אדריכלי גוף בע"מ	אדריכל גוף	פיתוח
	04-8580377		04-8580355	רח' היוזמה 2, ת.ד. 2054 - טירת כרמל 30200					חץ הצפון - מיפוי והנדסה בע"מ - אלדד טוביץ	מודד	מידוד
	03-6778841		03-6770494	רח' מוריה 22 רמת גן					איחוד מהנדסים	מהנדס אינסטלציה	ניקוז וביוב



**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.

מונח	הגדרת מונח
מבנה לשימור בהגבלות מחמירות:	מבנה לשימור בעל חשיבות מיוחדת שבו לא יותר כל שינוי ו/או תוספת בנייה, אלא בכפוף להוראות המפורטות בתכנית.
מבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות:	מבנה לשימור בו יותרו שינויים ו/או תוספות בנייה בהתאם להוראות ולמגבלות המפורטות בתכנית.
ממונה השימור:	מהנדס הועדה המקומית או מי שהוסמך על ידו לפעול בשמו בעניינים הקשורים במבנים לשימור.
תיק תיעוד:	מסמך שיוכן עבור כל מבנה לשימור בתחום התכנית, אשר יכלול שרטוטים, צילומים ומלל אודות התפתחות המבנים בהתאם להנחיות מינהל התכנון המעודכנות.

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**

- א. חלוקת החלקה בהסכמת הבעלים.
- ב. הפסקת פעילות "אולפני הרצליה" המהווה מטרד לתושבי השכונה ובינוי שכונת מגורים הכוללת בנייני מגורים, שצ"פ, שב"צ, מתחם שימור אולפני הרצליה המשלב מסחר ותעסוקה, ודרכים חדשות המשתלבים ברקמה העירונית הקיימת.
- ג. תותר הקמת 4 בנייני מגורים בגובה מירבי של 15 קומות (כולל קומת קרקע) + מתקנים טכניים על הגג + 2 קומות מרתף ובנוסף 4 מקבצים של בנייה מרקמית בגובה 3 קומות + קומת קרקע + קומה חמישית חלקית בנסיגה + 2 קומות מרתף ובסה"כ 350 יחידות דיור. שינוי ייעוד משטח "מגרש מיוחד" ל – אזור מגורים ד', "מתחם שימור אולפני הרצליה" בייעוד שפ"פ, שטח ציבורי פתוח, מבני ציבור, מבני ציבור ושטחים פתוחים, דרך מוצעת.
- ד. שינוי ייעוד מאזור מגורים בי לשטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
- ה. שימור ערכי מורשת היסטורית ואדריכלית של מבנים המצויים בתחום "אולפני הרצליה" ובכללם מבנה A הידוע כ- "בית מרגוט", מבנה B הידוע כ- "משרד" (מבנה העץ הירוק), מבנה C הידוע כ- "בית המנהל", מבנה D הידוע כ- "אולפני ההסרטה", על ידי קביעת מנגנון לשימורם וקביעת שימושים והוראות בניה עבור מבנים אלה.
- ו. הוראות לשימור והעתקת עצים.
- ז. הוראות להריסת מבנים שלא הוגדרו לשימור.

## 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. חלוקת החלקה בהסכמת הבעלים.
2. שינוי יעוד מאזור מגרש מיוחד (אולפני הסרטה הרצליה) ל- אזור מגורים ד', מתחם שימור אולפני הרצליה המשלב מסחר ותעסוקה, שצ"פ, בנייני ציבור, מבני ציבור ושטחים פתוחים, ודרך מוצעת.
3. הקמת בינוי חדש הכולל:
  - א. 4 בנייני מגורים בני 15 קומות (כולל קומת קרקע) + מתקני טכניים על הגג + 2 מרתפים.
  - ב. צמוד לכל בניין יוקם בניין בגובה 5 קומות (קומה 5 בנסיגה) - בנייה מרקמית.
  - ג. סה"כ 350 יח"ד.
  - ד. סה"כ השטח העיקרי למגורים 43,750 מ"ר.
  - ה. סה"כ שטחי שירות מעל הקרקע 15,312 מ"ר.
  - ו. סה"כ שטחי שירות מתחת לקרקע 24,500 מ"ר.
  - ז. מבנה חדש ב"מתחם שימור אולפני הרצליה" הכולל 250 מ"ר שטח עיקרי.
4. הריסת מבנים.
5. קביעת הוראות בניה ופיתוח בתחום התכנית, תוך התחשבות במרחב הציבורי.
6. שינוי ייעוד מאזור מגורים ב' לשטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
7. הוראות לשימור מבנים.
8. הוראות לשימור והעתקת עצים.
9. הקצאת שטחים למבני ציבור, סה"כ השטח העיקרי 5,400 מ"ר סה"כ שטחי שירות מעל הקרקע 2,160 מ"ר. סה"כ שטחי שירות מתחת לקרקע 6,000 מ"ר.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט				
ע"פ תכנית הר/1614 שטח המגרש היה 1025 מ"ר x 84% כולל תוספת לדירות נכים ומועדוני דיירים	44,950	44,089+	861 [מגורים ב]	מ"ר	מגורים
במצב המאוסר-בנין מגורים אחד.	350	342	8 [מגורים ב]	מסי יח"ד	
מתוך מסי יח"ד המוצע	70	70+	0		דירות קטנות
על פי תכנית הר/253/א מיועד לאולפני הרצליה 30% שטח עיקרי -שטח המגרש 41,850 מ"ר	-----	-----	12,555	מ"ר	מגרש מיוחד
כולל בניינים המיועדים לשימור.	5,400	5,400	-----	מ"ר	מבני ציבור
בתחום מתחם שימור אולפני הרצליה (שפ"פ) ** הערכת שטח קיים לשימור, שטח מדוייק יינתן לאחר הכנת תיק תיעוד.	2,050	250	**1800	מ"ר	מסחר

# מאושרת

## 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים					תאי שטח	יעוד
חניה תת קרקעית	זיקת הנאה לכלי רכב	זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנה לשימור	עצים לשימור		
V				V	101-104	מגורים
V			V	V	201-203	מבני ציבור / מבני ציבור ושטחים פתוחים
	V			V	301-303	ש.צ.פ.
				V	402	דרך משולבת
					401,403,404, 405,406,	דרכים
		V	V	V	501	"מתחם שימור אולפני הרצליה" שפ"פ

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
33.9	14,887	מגורים ד'	2.3	1,025	מגורים ב'
11.9	5,233	שפ"פ	95.3	41,850	מגרש מיוחד
3.4	1,479	מבני ציבור			
5.5	2,396	מבני ציבור ושטחים פתוחים			
27.5	12,088	שטח ציבורי פתוח			
11.8	5,183	דרכים	2.4	1,052	דרכים
6.1	2,661	דרך משולבת			
100	43,927	סה"כ	100	43,927	סה"כ

# מאוסרות

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור (כולל בניינים לשימור)</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	שימושים ציבוריים לצרכי חינוך, תרבות, קהילה וכדומה.
ב.	במבנה A בית "מרגוט קלאוזנר" (מבנה לשימור בהגבלות מחמירות) יותרו שימושים כגון כגון מוזיאון, ספריה, ארכיון לתולדות ההאולפנים ו/או שימושים אחרים כפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית, לאחר שזו בחנה את השימוש המוצע ותרומתו לשימור המבנה ו/או המורשת ההיסטורית.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	בית מרגוט ישומר ללא שינוי בגובה המקורי עפ"י הקיים בתיק התיעוד.
ב.	יישמר חץ ירוק בין תא שטח 202 לגבול התכנית (בתחום תא שטח 202).

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	בהתאם להוראות תכנית הר/253/א'. שימושים של בריכת שחיה, מלתחות וקיוסקים לא יותרו מכוח תכנית זו.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	לא תתאפשר חניה בשצ"פ.
ב.	בתא שטח 303 תותר זיקת מעבר לרכב לטובת כניסה למגרשי המגורים הגובלים ממערב בהתאם למסומן בתשריט.

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: מבני ציבור ושטחים פתוחים</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים ציבוריים לצרכי חינוך, תרבות, קהילה וכדומה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
	תותר המרה בין הייעודים שצ"פ ושב"צ לפי החלטת הועדה המקומית והצורך במימוש שטחים נוספים עבור מבני ציבור.

<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: דרכים</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיסעות, מדרכות, חניה ציבורית
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>

<b>4.5</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ד</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים-מגורים</b>
א.	בקומת הקרקע יותרו התכליות: חלל כניסה, שטחי שרות, מתקנים הנדסיים, מועדון דיירים ודירות צמודות קרקע.
ב.	בקומת המרתף תותר חניה, מתקנים הנדסיים, שטחי שרות, שטחים משותפים לכלל הדיירים, ומחסנים דירתיים.
ג.	בקומות עליונות – מגורים, שטחי שרות, מתקנים הנדסיים
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	20% מהדירות תהיינה בשטח עיקרי של עד 75 מ"ר, ותמוקמנה ככל האפשר במבנים הנמוכים.

<b>4.6</b>	<b>שם ייעוד: "מתחם שימור אולפני הרצליה" שפ"פ</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	מבנים לשימור בהגבלות מחמירות: מבנה B – משרד (צריף עץ ירוק): בית קפה, חנות ספרים, גלריה, ספרייה ו/או שימושים דומים אחרים כפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית, לאחר שזו בחנה את השימוש המוצע ותורמתו לשימור המבנה ו/או המורשת ההיסטורית.
ב.	מבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות: מבנה C בית המנהל, מבנה D אולפני ההסרטה: בתי קפה, מסעדות, חנויות ספרים מזכרות גלריות וכו'. שימושים אלו יחולו גם על המבנה החדש במגרש 501.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	מבנים B ו-C ישומרו ללא שינוי בגובה המקורי עפ"י הקיים בתיק התייעוד.
ב.	מבנה D (אולפני ההסרטה) גובה מירבי יהיה 2 קומות עפ"י המצב הקיים, תתאפשר תוספת בנייה מצומצמת לצורך מיגון והנגשה. שימור פנים מבנה D יכלול את חלל הכניסה /מבואה הראשי למבנה והנחיות שימור נוספות יהיו בהתאם לממצאי תיק תיעוד מלא ובכפוף לדרישות יועץ השימור לעיריית הרצליה.
ג.	המבנה החדש המוצע במגרש 501 יוגבל לגובה 2 קומות ולא יותר גובה ממבנה D - אולפני ההסרטה, המבנה יוקם במרחק של לא פחות מ-5 מ' מכל מבנה לשימור. ניתן יהיה לפצל מבנה זה ל-2 מבנים עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתוכן למגרש 501 בשלמותו, תוך שמירה על מכלול המגבלות הנ"ל ושטחי המבנים בטבלה 5.

<b>4.7</b>	<b>שם ייעוד: דרך משולבת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
א	מגרש חניה ציבורי מגונן
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	על כל 4 תאי חניה יינטע עץ בוגר.
ב	תכנון מגרש החניה יעשה כך שיישמר ככל הניתן חיץ בין מגרש החניה לגבול התכנית, וככל הניתן ינטעו בו עצים בין מגרש החניה לבין המגרשים הגובלים.



## 6. הוראות נוספות

## 6.1. תנאים למתן היתר בנייה

- 6.1.1 תנאי להיתר ראשון במתחם יהיה הבטחת ביצוע התשתיות הציבוריות וביצוע התשתיות הדרושות עבור עבודות הבנייה, כולל מערך הדרכים הנגישות לכלי רכב ולהולכי רגל וחנייה ציבורית.  
תוצג תכנית אספקת מים שתכלול: מתקני המים העירוניים, קווי מים, מרחקים מקווי הביוב והתיעול, חלוקה למתחמים לביצוע ותובא לאישור הרשויות המוסמכות.  
יוצג פתרון ניקוז המגרש והשתלבותו בפתרון ניקוז השכונה כולה.
- 6.1.2 תנאי להיתר בנייה במגרשים המיועדים למגורים יהיה הכנת תכנית עיצוב הבינוי והפיתוח הכוללת עיבוד אדריכלי.  
התכנית תכלול תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ שלא יפחת מקנה מידה 1:500 ויוגדרו בה חומרי גמר ועקרונות לעיצוב אחיד של חזיתות וגגות. יוגדר גם אופן הטיפול בתחום השטחים הפתוחים שבתחום מגרשי המגורים לרבות הטיפול בגבולות המגרשים, תוך שימת דגש על פתרונות נאותים, לרבות לעניין פתרונות לתנועת הולכי הרגל במגע עם השטחים הציבוריים על סוגיהם.  
בתכנית הפיתוח ייקבעו מפלסים.
- 6.1.3 תנאי להיתר בתאי שטח בהם מוגדרים עצים לשימור ו/או העתקה יהיה מינוי חברת גינון בעלת ניסיון מתאים לשם טיפול בעצים לשימור ו/או העתקה.  
תנאים להנפקת רישויונות כריתה והעתקה לעצים בוגרים בתחום התכנית יימסרו בשלב הבקשה להיתר בנייה על ידי פקיד היערות.
- 6.1.4 תנאי להוצאת היתר הבנייה הראשון למגורים במתחם יהיה תכנון אחד של הפיתוח על ידי היוזם ובאישור מחלקת עיצוב סביבתי, תוך הבחנה ברורה וניכרת בין שטחים פתוחים שהאחריות על אחזקתם תחול על בעלי הנכס ובין שטח ציבורי שיתוחזק על ידי העירייה, כולל מערכות תשתית נפרדות. פרטי הפיתוח, החומרים והנטיעות יתואמו באופן שיתקבל מרחב רציף וגדול.
- 6.1.5 אשור מהנדס העיר לתכנית בינוי ופיתוח לכל שטח המגרש או המגרשים נושאי הבקשה יהווה תנאי למתן היתר בנייה. התכנית תהיה בקנה מידה שלא יפחת מ- 1:250 ותכלול:  
א. העמדת הבינוי או הבניינים, קביעת נפחם, צורתם והגישה אליהם, והכל על רקע תכנית מדידה וחלוקה שנערכה על ידי מודד מוסמך.  
ב. חזיתות הבינוי ופרטים עקרוניים של חומרי גמר (לרבות גגות) בהתאם להנחיות שיוגדרו בתכנית עיצוב אדריכלי ע"פ סעיף 6.0.6 לעיל.  
ג. תכנית חנייה עפ"י התקן הנדרש.  
ד. תכנית פיתוח סביבתי עפ"י הנחיות מהנדס העיר. הכוללת את תכנית קומת הקרקע של הבינוי. התכנית תובא לאישור המחלקה לפיתוח סביבתי בעיריית הרצליה.  
ה. פתרון עיצובי להסתרת מתקני עזר ומערכות טכניות.
- 6.1.6 תנאי להוצאת היתר בניה ראשון למגורים בתכנית יהיה הגשת תיק תיעוד לועדה מקומית, כנדרש עפ"י הנחיות משרד הפנים, למבנים המיועדים לשימור במגרש 501 למטרת שימור המעטפת החיצונית של מבנה C הידוע כ- "בית המנהל" ומבנה D הידוע כ- "אולפני ההסרטה" וכן למטרת שימור מלא של מבנה B הידוע כ- "משרד" (צריף העץ הירוק).
- 6.1.7 תנאי להוצאת היתר בניה ל-70 יח"ד האחרונות בשטח התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לבקשה/ות להיתר לביצוע עבודות השימור למטרת שימור המעטפת החיצונית של מבנה C הידוע כ- "בית המנהל" ומבנה D הידוע כ- "אולפני ההסרטה" וכן שימור מלא של מבנה B הידוע כ- "משרד" (צריף העץ הירוק), בהתאם לתיק תיעוד שאושר.  
שימור ושיפוץ המבנים יכלול גם התאמתם לשימושים המותרים עפ"י תכנית זו.
- 6.1.8 הקמת עגורנים בשטח ההמגרשים תעשה רק לאחר קבלת אישור רתי"א, סימון המבנים הגבוהים במגרשים 104-101 ייעשה ע"פ תקן ישראלי 5139.
- 6.1.9 גובה המילוי מעל תקרת החניון, באזורים המתוכננים לנטיעות לא יפחת מ- 1.5 מ'.
- 6.1.10 יש לעמוד בהנחיות מהנדס העיר לבנייה ירוקה.
- 6.1.11 במגרשים שהגישה לחניה שלהם תהיה משותפת למגרשים אחרים תרשם לזכותם זיקת הנאה למעבר רכב.
- 6.1.12 תנאי להוצאת היתר הבנייה הראשון למגורים במתחם יהיה הריסה ופינוי של כל השטחים

	<p>הציבוריים בתכנית באופן מלא ומוחלט (למעט מכנים לשימור) והבטחת פיתוח של התשתיות הנדרשות לאכלוס המבנה.</p> <p>הריסת המבנה המשמש למגורים בתא שטח 301, המסומן בתשריט המבנים להריסה, לא תהיה תנאי להוצאת היתר, והריסתו תהיה כפופה לתוצאות ההליך המשפטי המתקיים בעניינו. פינוי ההריסות יהיה לאתר מסודר עפ"י הנחיית היחידה הסביבתית בעירייה.</p>
6.1.13	<p>תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית יהיה אישור תוכניות מפורטות ע"י משרד הבריאות להלן:</p> <p>א. תוכנית אספקת מים שתכלול: מתקני המים העירוניים, קווי מים תנוחה חתכים וחומרים, מרחקים מקווי הביוב והתיעול, חלוקה למתחמים לביצוע, התקנת מזח"ים וברזי דיגום בנקודות נדרשות.</p> <p>ב. תוכנית מערכת הביוב והתיעול שתכלול: צינורות והגדלת קוטרם, שוחות ביקורת, חתכים לאורך הקווים כולל כמויות וזרימות צפויות, שפל, שיא, דרגת מילוי הקוים והיחס בין קווי הביוב והתיעול לקווי המים בתכנית.</p>
6.1.14	<p>בכל בקשה להיתר בניה לתוספת בניה עבור מבנה קיים, יש להתנות את ההיתר לתוספת הבניה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>
6.1.15	<p>תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית (לא כולל היתרי הריסה) יהיה:</p> <p>ביצוע תכנית המשך דיגום גז קרקע פאסיבי בהתאם לתכנית מאושרת על ידי המשרד להגנת הסביבה. לאחר ביצוע התכנית וקבלת תוצאות דיגום הגז הפאסיבי יידרש איתור הזיהום בקרקע באמצעות דיגומי קרקע וכן יידרש דיגום גז קרקע (לאחר הטיפול בזיהום הקרקע במידה וימצא) לבחינת הצורך במיגון המבנים העתידיים.</p> <p>השלמת תיחום הזיהום בקרקע ובגז הקרקע ובחינת הצורך במיגון מכנים, בהתאם לאישור המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית העירונית, יהוו תנאי מקדים להוצאת היתרים לאתר."</p>

	<b>6.2. תנאי להיתר אכלוס.</b>
6.2.1	תנאי להיתר אכלוס כל בנין הוא ביצוע הפיתוח במגרש נשוא ההיתר.
6.2.2	תנאי להיתר אכלוס ל-70 יחידות הדיור האחרונות בשטח התכנית יהיה השלמת עבודות השימור למבנים B,C,D בהתאם להיתרים שהוצאו.

	<b>6.3. הוראות בינוי</b>
1.	תכנית בניה מירבית בכניסה הקובעת ומעליה תהיה בהתאם לקווי הבניין.
2.	תותר הקמת דירות "דו קומתיות" לופט הכוללות מרפסות גג. שטח המרפסות יהיה בשטח כל הגג הנותר של הדירה מתחתיהם, שטחים אלו לא יכללו במניין השטחים בבניין.
3.	המרחק בין כל שני מגדלים בנקודה הכי קרובה, לא יפחת מ 15 מ', מרחק זה ימדד מעל קומה מספר 6.
	<b>6.4. חניה</b>
1.	תקן החנייה במגרשי המגורים יעמוד על 2 חניות ליח"ד, מלבד לדירות הקטנות בשטח של עד 75 מ"ר עיקרי, 1 חניה ליח"ד. ליתרת השימושים במתחם ע"פ התקן התקף בעת מתן אישורי הבנייה.
2.	כל החנייה למגורים תהיה בתחומי מגרשי המגורים בתת הקרקע, ניתן יהיה לאשר חניית אורחים במפלס הקרקע בהיקף של 10%.
3.	חיבור בין חניונים ורמפות גישה משותפות לחניונים לא יהוו חריגה מהוראות תכנית זו.
4.	הדרך המשולבת תהווה חניה ציבורית, על כל 4 חניות יינטע עץ בהתאם לתכנית הפיתוח באישור מהנדס העיר.

	<b>6.5. סטייה ניכרת</b>
1.	תכנית בניה מרבית בהתאם לקווי הבניין סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

	<b>6.6. עיצוב אדריכלי</b>
--	---------------------------



1. **בינוי:** הבינוי יהיה עפ"י הנחיות הבינוי העקרוניות המפורטות בנספח הבינוי המנחה והחתכים העקרוניים, ניתן יהיה לשנותו באישור אדריכל העיר.
2. **בניה מרקמית:** המבנים הנמוכים יבנו על קו הבניין בבנייה מלווה דופן רחוב בגובה 4 קומות וקומה חמישית חלקית. מימדים היקף ואיתור המבנים המדויק ייקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי עיצוב אדריכלי ובתיאום עם מהנדסת העיר.
3. **חמרי גלם:** המבנים והגדרות יצופו בחומרים קשיחים ורחיצים באישור אדריכל העיר.
4. **גגות:** הגגות יהיו עפ"י תכנית שתפרט כל המתקנים על הגג.
5. **מתקנים:** לא תותר התקנת צנרת, מזגנים או מתקנים שונים על פני חזיתות הבינויים. למיקום המזגנים יש לתת פתרון אדריכלי המקובל על מהנדס הוועדה המקומית. מיקום המתקנים יהוו חלק מהיתר הבניה.
6. **שלטים ומתקני פרסום:** במגרשי המגורים לא תותר התקנת מתקנים ושלטי פרסום על חזית הבנין. למעט מספר מואר ושילוט רחובות ושלט קטן הנושא את שם היזם, הכול עפ"י אישור אדריכל העיר.

#### 6.7. שימור מבנים

1. תנאי לכל היתר בניה למבנים המסומנים במגרשים 201, 501, יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח המגדירה את השימור האדריכלי והנופי.

תנאי לביצוע עבודות בניה/הריסה/שיפוץ במבנים המיועדים לשימור, יהיה עריכת תיק תיעוד מלא ואישורו בוועדת השימור העירונית ובוועדה המקומית. והכנת תכנית שימור ושיקום המבנה ע"י אדריכל ומהנדס מומחים. כל עבודה שתאושר במבנים אלה, תהיה בהתאם לתיק התיעוד.

#### מבנים לשימור בהגבלות מחמירות:

מבנה A הידוע כ- "בית מרגוט" ומבנה B הידוע כ- "משרד" (מבנה העץ הירוק) כוללים רחבת גינון היקפית עם צמחיה מקורית ותיקה וגדר אבן מקורית בחזית מזרחית מבנה A ומיועדים כולם לשימור בהגבלות מחמירות.

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור תיק תיעוד מלא ע"י ממונה השימור.

#### מבנים לשימור ללא הגבלות מחמירות:

מבנה C הידוע כ- "בית המנהל" ומבנה D הידוע כ- "אולפני ההסרטה".

הרחבה, עבודות שינוי והתאמה במבנים אלו תותר תוך שמירה על מאפיינים ארכיטקטוניים של חוץ ופנים המבנים, בחללים הציבוריים והראשיים של המבנים ותוך נקיטת כל הפעולות לשימורם.

תתאפשר תוספת בניה להתאמה לתקנות פיקוד העורף, כיבוי אש, ונגישות בכפוף לאישור הוועדה המקומית, תוך הגבלת גובה אל מתחת לרום גג המבנה הקיים. הטיפול בחזיתות יהיה עפ"י הנחיות שימור פרטניות.

מבנה C – יותרו שינויים פנימיים במבנה חלוקה ו/או הסרת מחיצות/ חלוקות פנימיות.

מבנה D – יותרו שינויים פנימיים נוספים במבנה תוך הבטחה על שמירת מבואת הכניסה המקורית של המבנה בצורתה ותפקודה המקורי.

#### 6.8 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

<b>6.9 רישום שטחים</b>
<p>א. 1. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו וירשמו על שם עיריית הרצליה בלשכת רשם המקרקעין. בהתאם ללוח ההקצאות.</p> <p>ב. השטחים הציבוריים יועברו לחזקת העירייה כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ בכפוף למופיע בסעיף 6.1.11.</p> <p>ג. בכל השטחים שבהם הוגדרה זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, יבוצע רישום זיקות הנאה בפנקס רישום המקרקעין.</p> <p>ד. במקרים בהם יש רמפת כניסה לרכב ו/או חניון משותף תירשם זיקת הנאה ביניהם בהתאם.</p>

<b>6.10 תשתיות</b>
<p>1. כל קווי החשמל והתקשורת בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>2. כל תחנות הטרינספורמציה בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>לא תותר הקמת תחנת טרינספורמציה במגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח.</p> <p>3. אספקת מים, ניקוז, ומתקנים לסילוק אשפה, יהיו בהתאם לדרישות ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>4. רשת הביוב תהיה מחוברת לרשת הביוב המרכזית של הרצליה. כל בית יהי מחובר לרשת הביוב.</p>

<b>6.11 מבנים להריסה</b>
<p>1. הריסת מבנים הנמצאים בתחום תא שטח שבו מסומנים מבנים לשימור תיעשה רק לאחר הכנת תיק תיעוד למתחם.</p> <p>2. מבנים המסומנים להריסה שמחוץ לתאי השטח הנ"ל יפוננו וייהרסו טרם תחילת הבנייה בכל מגרש.</p> <p>3. הריסת מבנה המגורים בתא שטח 301 תהיה כפופה להחלטת בית המשפט בעניינו.</p>

<b>6.12 חלחול מי נגר עילי</b>
<p>1. תכסית המרתפים במגרשי המגורים לא תעלה על 80% משטח המגרש, במידה ותכסית המרתפים חורגת מעבר לכך, יוצג פתרון החדרה בהתאם להוראות תמ"א 4/34, במקרה כזה השטח המנוקז להחדרת מי נגר לא יפחת מ-20% משטח המגרש.</p> <p>השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדומה).</p> <p>במגרש 501 יש לתת דגש על החדרת מי נגר אל הקרקע, תוך שילוב שימוש בריצוף מחלחל ובתאום עם היחידה לפיתוח סביבתי בעיריית הרצליה.</p>

<b>6.13 טיפול בעצים קיימים</b>
<p>1. ככול שמסומנים עצים לשימור לפי הנספח הנופי בתחום בקשה להיתר בניה, על הבקשה להיתר להתייחס לעצים כפי סומנו בנספח לתכנית זו, או לפי המצב בפועל בעת הגשת הבקשה להיתר, לאחר ייעוץ מקצועי הולם ולפי הנחיה ואישור של פקיד היערות או גורם מוסמך אחר.</p> <p>2. ככלל, עקרון מנחה בעת הוצאת היתרי הבניה יהיה שמירה על העצים הבוגרים. ככול הניתן יועתקו עצים בקירבה למקום הימצאם בתוך תחום התכנית, או בסמוך אליה.</p>

## 7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מסי שלב	תאור שלב	התנייה
	שלבי הביצוע ייקבעו בעת הוצאת היתרים באישור מהנדס העיר.	
	שימור ושיפוץ מבנים במגרש 501	לא יוצאו תעודות אכלוס ל-70 יח"ד הדיור האחרונות בתכנית, ללא השלמת בניוי ופיתוח המבנים לשימור במגרש 501.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התכנית		X	אולפני הרצליה בע"מ		
			אפריקה ישראל מגורים בע"מ 520034760		
יזם בפועל			תדור השקעות ג.ב. בע"מ 512733916		
			ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ 512198490		
בעלי עניין בקרקע			קרן קיימת לישראל בחכירה		ח.פ. 51-2198490
			אולפני הרצליה בע"מ		
			אפריקה ישראל מגורים בע"מ 520034760		
			תדור השקעות ג.ב. בע"מ 512733916		
עורך התכנית			ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ 512198490		
			כנען שנהב אדריכלים בע"מ		ח.פ. 57183550

אולפני הרצליה בע"מ  
אולפני הרצליה בע"מ  
15.6.15

