

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0251637

מתחם הכוכבים - הר/מק/1985 ב'

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי הרצליה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה
החליטה לאשר לתת תוקף
לתכנית מס' 504-0251637
ביום 23/6/16
בשיבה מס' 58
יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

תכנית 504-0251637 הר/מק/1985 ב' מהווה המשך לתוכנית הר/1985 א' והיא חלק מתוכנית המתאר הר/1/1985 ומשלימתה הר/1/1985 א' בהרצליה.

"תחום מפורטת א'" הינו התחום המסומן בתשריט על פי ייעוד תכנית מאושרת אחרת. "תחום מפורטת ב'" מתייחס לכל תחום הקו הכחול למעט תחום מפורטת א'.

התוכנית משלימה את רצף המגורים בעיר, ומעשירה את מלאי המגורים בהרצליה. התוכנית יוצרת רובע מגורים איכותי חדש שיציע איכות דיור עירונית גבוהה הנוצרת מבניה מרקמית רוויה המשולבת בבניה גבוהה וברשת ירוקה של שדרות, גנים, טיילות ופארק מרכזי רחב ידיים. היא כוללת את השלב הדרומי של פארק הרצליה המחבר את חלקי העיר למערך אורבני שלם ואיכותי, וכן שירותים כלל עירוניים חיוניים לרבות מרכז תעסוקה.

בעקבות החלטת הו"ל מיום 25 במאי 2014 למתן תוקף לתכנית הר/1985 א', הורחב גבול התוכנית כך שכולל את כל תחום תכנית הר/1/1895.

התוכנית מציעה 2943 יח"ד מעבר ל- 1075 המאושרות ב- הר/1985 א'.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית מתחם הכוכבים - הר/מק/1985 ב'

מספר התכנית 504-0251637

1.2 שטח התכנית 834.880 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הרצליה

קואורדינטה X 183205

קואורדינטה Y 679900

1.5.2 תיאור מקום הרצליה, מערבית לקיבוץ גליל ים ומזרחית לנתיבי אילון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות: הרצליה

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6422	מוסדר	חלק	12, 19-20	9, 17-18, 33, 43-44, 61, 64, 67, 72, 75, 78
6423	מוסדר	חלק	10-11	4, 12
6424	מוסדר	חלק	6, 10, 12, 16, 37, 46, 49, 52, 61, 69	36, 40, 51, 60, 63, 66, 71-73
6525	מוסדר	חלק	45	46-47
6535	מוסדר	חלק	156	19-21
6595	מוסדר	חלק	8-11, 23-27	7, 12, 16-17, 20-22, 28-29, 31-32
6596	מוסדר	חלק		1-3, 11
6604	מוסדר	חלק		10, 20, 27, 30, 33, 39, 43-44, 61

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

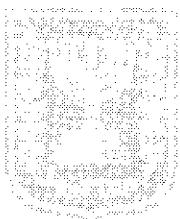
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

רמת השרון



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הר/1985/1 ✓	פירוט	תכנית זו מפרטת את תכנית המתאר הר/1985/1. בכל מקרה של סתירה בין התוכניות יגברו הוראות תוכנית זו.	5973	4688	06/07/2009
הר/1985/1 א ✓	כפיפות		6416	3984	16/05/2012
הר/1985/א ✓	שינוי	הוראות תכנית זו אינן משנות את הוראות הר/1985 א', אלא אם נקבע מפורשות ואחרת בהוראות תכנית זו.	6840	6872	17/07/2014
הר/253/א ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/253/א ממשיכות לחול.	852		08/06/1961
רש/760 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/760. הוראות תכנית רש/760 תחולנה על תכנית זו.	6163	1221	25/11/2010

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נעמה מליס			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		נעמה מליס		תשריט מצב מוצע	לא
קומפילציה	רקע	1: 2500	1	17/04/2016	איציק בן יוסף	17/04/2016		לא
בינוי	מנחה	1: 2500	1	17/04/2016	נעמה מליס	07/04/2016		לא
מתחמי תכנון	מנחה	1: 2500	1	17/04/2016	נעמה מליס	07/04/2016		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		36	30/10/2016	ירון ספקטור	07/11/2016		לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	18/04/2016	יהודה אריה	18/04/2016		לא
תנוחה	מנחה	1: 2500	1	18/04/2016	יהודה אריה	18/04/2016		לא
ביוב	מנחה			17/04/2016	שמואל בדולח	22/03/2016	עמודים: 1,11	לא
ניקוז	מנחה			17/04/2016	שמואל בדולח	22/03/2016	עמודים: 1,31	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 2500	1	19/04/2016	יעל מוריה	19/04/2016		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1250	1	18/04/2016	ג'אן מארק דופור דרור	18/04/2016		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		63	17/04/2016	ג'אן מארק דופור דרור	22/03/2016		לא

כל מסמכי התכנית 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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)		03-7632132		gilit@land. gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מנחם בגין 125.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: כפי שמופיע בנספח נלווה לתוכנית - טבלאות איזון וחלוקה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נעמה מליס		נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	גבעתיים	תפוצות ישראל	6	03-7325177		office@malis. co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	יהודה אריה	23940	ד.א.ל הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55	03-6366444		yehuda@del. co.il
	יועץ תשתיות	שמואל בדולח	6533	ח.ג.ם מהנדסים, יועצים ומתכננים	נתניה	(1)		073-7903914		hagitb@hgm- eng.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	מודד	איציק בן יוסף	593	גטניו ושות' - מודדים מוסמכים בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		tzhakb@data map.com
	סוקר עצים	גיאן מארק דופור דרור	317697795		ירושלים	שחר	1	02-6523963		jmdd@netvis ion.net.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	יעל מוריה	31959	מוריה סקלי אדריכלות נוף	תל אביב- יפו	מונטיפיורי	42	03-5664006		office@moria -sekely.co.il
	שמאי	ירון ספקטור	296		תל אביב- יפו	(2)		03-6878111		yaron@yaron -spector.co.il

(1) כתובת: גיבורי ישראל 7.

(2) כתובת: יגאל אלון 53, תל אביב.

1.9 הגדרות בתכנית

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
הגדרות תחום תכנית	"תחום מפורטת א" הינו התחום המסומן בתשריט על פי ייעוד תכנית מאושרת אחרת. "תחום מפורטת ב" הינו כל תחום הקו הכחול למעט תחום מפורטת א".

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת שכונת מגורים חדשה, פארק רובעי, אזור תעסוקה ומוסדות ציבור בהרצליה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח.
2. קביעת הוראות וזכויות בניה לייעודי הקרקע השונים וחלוקת המגרשים.
3. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
4. איחוד וחלוקה לשטח התוכנית.
5. הקצאת כ- 20% מיח"ד בתוכנית לזוגות צעירים זכאי משרד השיכון.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

834.88

שטח התכנית בדונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	313, 309, 308, 306, 301
דרך מוצעת	603, 312 - 310, 307, 305 - 302, 300, 222
דרך משולבת	602, 601, 502 - 500
יעוד עפ"י תכנית	802 - 800
מאושרת אחרת	
ככר עירונית	900
מבנים ומוסדות ציבור	408, 406 - 404, 402, 401
מגורים	131 - 100
מגורים ומסחר	152 - 150
פארק / גן ציבורי	221, 220, 207 - 200
שטח ציבורי פתוח	615, 604, 228, 226 - 223, 219 - 217, 215, 213 - 211
תעסוקה	704 - 700

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	126
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	215
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	309, 308
בלוק עץ/עצים לעקירה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	801, 800
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	406
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	129, 104
בלוק עץ/עצים לעקירה	פארק / גן ציבורי	220
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	219
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעסוקה	703
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	801
בלוק עץ/עצים לשימור	פארק / גן ציבורי	220
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	215
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	222
זיקת הנאה למעבר ברכב	פארק / גן ציבורי	204, 202, 200
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	218
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	301
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	406, 405
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	131, 102, 100
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	228, 223

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	704 - 700
חורשה להעתקה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	801
חורשה להעתקה	מגורים	124
חורשה להעתקה	תעסוקה	701, 700
חורשה לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	404
חורשה לעקירה	מגורים	124
מבנה להריסה	פארק / גן ציבורי	220, 207
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	308, 301
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	307, 300
קו בנין תחת/ תת קרקעי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	800
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	404
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים	131 - 100
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	152 - 150
קו בנין תחת/ תת קרקעי	פארק / גן ציבורי	221, 220
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	215, 213 - 211
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	309, 308, 306, 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	310, 307, 305 - 302, 300, 222 - 603, 312
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	602, 601, 502 - 500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	802 - 800
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	900
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	408, 406 - 404, 402, 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	131 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	152 - 150
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	פארק / גן ציבורי	221, 220, 207 - 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	223, 219 - 217, 215, 213 - 211 - 615, 604, 228, 226
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	704 - 700
תחום השפעה	דרך מאושרת	313, 309, 308, 306
תחום השפעה	דרך מוצעת	312, 307
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	802, 801
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	405
תחום השפעה	מגורים	130, 125, 123 - 121
תחום השפעה	פארק / גן ציבורי	220
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	218, 215, 213
תחום השפעה	תעסוקה	704

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
8.90	74,023	אזור עירוני בדגש מגורים א' לפי תמ"מ 5
15.27	127,005	אזור עירוני בדגש מגורים ב' לפי תמ"מ 5

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור ציבורי מיוחד כלל עירוני	82,713	9.95
אזור ציבורי פתוח ומבני ציבור בשילוב תעסוקה	38,991	4.69
בית קברות	34,937	4.20
דרך זמנית	2,455	0.30
דרך מאושרת	122,567	14.74
דרך משולבת	2,463	0.30
מבנים ומוסדות ציבור	15,630	1.88
מגורים ד'	65,516	7.88
מסחר	1,276	0.15
פארק רובעי	104,601	12.58
פארק/גן ציבורי	107,174	12.89
רצועה ירוקה	19,138	2.30
שביל	4,242	0.51
שטח בנייני ציבור כלל עירוני	5,517	0.66
שטח ציבורי פתוח	23,289	2.80
סה"כ	831,537	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	77,979.56	9.33
דרך מוצעת	24,339.63	2.91
דרך משולבת	1,754.98	0.21
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	412,225.56	49.32
ככר עירונית	1,864.82	0.22
מבנים ומוסדות ציבור	54,504.95	6.52
מגורים	101,239.79	12.11
מגורים ומסחר	7,370.01	0.88
פארק / גן ציבורי	110,797.56	13.26
שטח ציבורי פתוח	17,338.98	2.07
תעסוקה	26,357.89	3.15
סה"כ	835,773.73	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה למעבר ברכב	1,088.13
זיקת הנאה למעבר רגלי	4,517.74
חורשה להעתקה	606.62
חורשה לעקירה	748.52
מבנה להריסה	138.58
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	368,946.13
תחום השפעה	282,743.39

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים	
4.1.1	שימושים	א. מגורים וכל השטחים הנלווים להם לרבות מבני תשתיות ומתקנים משותפים לדיירים כגון מועדון כושר וספורט ובריכת שחיה, ובתנאי שאינם משמשים לשימוש מסחרי. ב. 20% מיחידות הדיור בתכנית יוקצו לבנייה לזוגות צעירים זכאי משרד הבינוי והשיכון.
4.1.2	הוראות	הוראות בינוי א. תאסר קומת עמודים מפולשת. ב. בהינתן מצב של הפרשי קרקע גבוהים מהכביש ניתן ליצור הדרגתיות בתכנון קומת הקרקע ליצירת קומת כניסה עליונה ותחתונה. ג. מבני המגורים ידורגו ב- 2 קומות העליונות לפחות. הדירוג יעשה באופן שבו תכסית הקומה העליונה תהיה מקסימום 80% מתכסית קומה טיפוסית. ד. תותר בניית מרפסות זו מעל זו כולל מרפסות גג מקורות. שטחן יהיה בין 10-14 מ"ר ובממוצע 12 מ"ר ליח"ד, שטחים אלה יועדו לשימוש מרפסות בלבד והם בנוסף לשטחים העיקריים. במידה ולא ייבנו המרפסות, שטחים ייעודיים אלה לא יתווספו למניין השטחים העיקריים. ה. סגירת מרפסות או גג הינה אסורה ותיחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית עפ"י תקנון התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. הוראה לעניין איסור סגירתן של המרפסות תרשם בתקנות הבית המשותף שיירשם, וכן תירשם בקשר לכך גם הערת אזהרה בלישכת רישום המקרקעין.
ב	חניה	כל החניות בתחום המגרש יהיו תת קרקעיות. באישור ולשיקול דעת מהנדס העיר ניתן יהיה לבנות עד 10% חניות עיליות נוספות על האמור בגין תוספת יחידות דיור על פי תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), וחוק התכנון והבנייה (הוראת השעה) התשע"ו - 2015. יינתן מעבר לרכב חירום ושירות בשטח החניות העיליות.
ג	קווי בניין	קו בניין תת קרקעי - קו בניין למרתפים יהיה קו המגרש. (במידה ואין אפשרות ליצירת 20% חלחול בשטח הקרקע ימצא פתרון אחר בהתאם לתמ"א 34 ב' 4 באישור מהנדס העיר).
ד	זיקת הנאה	1. בתאי שטח 100, 101, 102, 131 יותר מעבר לציבור באופן חופשי בכל שעות היממה בתחום המסומן בתשריט כזיקת הנאה, רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מ-2 מ'. 2. בתא שטח 100, תתאפשר זיקת הנאה לרכב ברוחב של 6 מ' לטובת גישה לחניה לתא שטח 101. 3. במסגרת היתר הבניה ניתן יהיה לשנות את מיקום זיקת ההנאה ובתנאי שישמר קשר ומעבר לשצ"פ מדרום באישור מהנדס העיר. 4. אין למקם זיקות הנאה לרכב פרטי על גבי שצ"פ.
4.2	תעסוקה	

4.2	תעסוקה
4.2.1	שימושים
א. תעשיות עתירות ידע, מרפאות, מכוני מחקר ופיתוח, משרדים, בתי קפה והסעדה מכל הסוגים, תרבות ובידור, אימון גופני, מתקנים הנדסיים וכדומה. ב. מסחר והסעדה בקומת הקרקע. ג. חניונים תת קרקעיים.	
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
1. בקומת הקרקע מסומנת רצועה ברוחב של 4 מ' (זיקת הנאה) לטובת מדרכה בקולונדה בנוייה. 2. הקולונדה תהייה המשכית לבניין, בגובה של עד 6 מ' ולא פחות מ- 4 מ'. תישמר רציפות קירוי בין מבנים גובלים. 3. ארבע הקומות הראשונות בחזית הבניין הקידמית תהיינה בנויות בקו בניין אפס בלפחות 80% מקו הבניין לרחוב.	
ב	חניה
בחניונים התת קרקעיים יוספו 15% חניות לציבור מעל הנדרש לאזור התעסוקה על פי תקן.	
ג	זיקת הנאה
בתאי שטח 700-704, זיקת הנאה בהתאם להנחיות סעיף 4.2.2 א'. תחום זיקת ההנאה יהיה רציף ובעיצוב אחיד ויעשה לפי הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.	
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
א. כל השימושים הציבוריים המותרים ע"פ סעיף 188 ב' לחוק התכנון והבנייה מלבד בתי מטבחיים ומזבלות ושימושים סחירים כדוגמת מרפאות. ב. במגרשים 405 ו 406 לא תותר הקמת מוסד חינוכי אלא בתיאום היחידה לאיכות הסביבה בעיריית הרצליה. ג. במגרש 405 תותר הקמת מרכז שירותי הצלה מד"א, משטרה וכיוצ"ב. - התכליות המותרות למגרש זה: תחנת משטרה, תחנת שירות וכיבוי אש, מוסדות חינוך ציבוריים על תיכוניים להכשרת מקצועות ההצלה והביטחון, כולל שימושים נלווים. מרכז לוגיסטי עבור רשות הכבאות וההצלה. מתחת לפני הקרקע יותרו שימושים למטרות שטחי שירות וחנייה. - יותרו שימושים למחסנים, שטחי עזר תפעוליים ומתקנים טכניים וכן כל השימושים הנוספים הנדרשים על פי סעיף 188 לחוק. - תותר הקמת מרתפי חנייה ממוגנים ככל שיידרש, לצרכי הגנה ומקלוט, ושטחים תפעוליים, וכן שטחים עיקריים לטובת שימושי ביטחון, הצלה והגנה, כגון חמ"ל, חדרי פיקוד וכדומה. - בקומת הקרקע יותרו חניות עיליות מקורות עבור רכבי חירום. - יותרו שטחי אימון ותפעול מקורים על קרקעיים.	
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
א. יותרו חפיפות בין שטחי הציבור השונים ושילוב של שימושים שונים באתרים משותפים	

מבנים ומוסדות ציבור

4.3

לדוגמא מעונות יום ניתן לצרף לבתי כנסת ולמקוואות.
 ב. תכנון מבני הציבור יאפשר הפעלה גמישה ושימוש במתקנים ובחצרות לאורך היום והשנה בהתאם לצורך. הגדרות יצומצמו למינימום. מבנים ימוקמו ככל הניתן על קו בנין אפס או כמבני שער המאפשרים גישה הן מתוך השטח הציבורי והן מחוצה לו.
 ג. יושם דגש על פיתוח גגות מבני הציבור כחזית חמישית, ניתן לשלב גגות משופעים בשיפוע של עד 35% ממתכת וכן גגות מקומרים או מעגליים.
 ד. תכנון מפורט של מבני הציבור יעשה בתיאום עם היחידה לאיכ"ס בעירייה.
 ה. בשטחי ציבור ניתן יהיה לבנות תשתיות ומתקני הנדסה בתת הקרקע ציבוריים, ככל שיידרש והכל בהתאמה לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה.

זיקת הנאה

ב

1. בתא שטח 406 יותר מעבר לציבור באופן חופשי בכל שעות היממה בתחום המסומן בתשריט כזיקת הנאה.
 2. רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מ- 5 מ'.
 3. במסגרת היתר בניה ניתן יהיה לשנות את מיקום זיקת ההנאה ובתנאי שישמר קשר בין נקודת הקצה המזרחית שלה לכיכר העירונית.
 4. בתחום זיקת ההנאה בתא שטח 406 תותר העברת תשתיות תת קרקעיות.
 5. בתא שטח 405 תשמר זיקת הנאה כמסומן בתשריט, בקומת הקרקע מסומנת רצועה ברוחב של 4 מ' (זיקת הנאה) לטובת מדרכה בקולונדה בנוייה. הקולונדה תהייה המשכית לבניין, בגובה של עד 6 מ' ולא פחות מ- 4 מ'. תישמר רציפות קירוי בין מבנים גובלים. חזית הבניין הקידמית תהייה בנויה בקו בניין אפס בלפחות 80% מקו הבניין לרחוב. תחום זיקת ההנאה יהיה רציף ובעיצוב אחיד ויעשה לפי הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.

שטח ציבורי פתוח

4.4

שימושים

4.4.1

א. שטחים טבעיים, שטחים מגוננים ונטועים, שטחים פתוחים ומתקנים לספורט, לבילוי ונופש, מתקנים להסדרת זרימה וניקוז, צירי הליכה ושבילים לרוכבי אופניים, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה. מתקנים, מבנים ומוקדי פעילות מיוחדים לנופש, שעשועים וספורט. בתי קפה.
 ב. מבני שירות למשתמשים בפארק ולאחזקתו השוטפת.
 ג. מבני ומתקני תשתיות תת-קרקעיים.
 ד. דרכים.
 ה. מיגון אקוסטי.

הוראות

4.4.2

חניה

א

תותר חניה תת קרקעית מתחת לשטח ציבורי פתוח על פי שיקול דעת מהנדס העיר ובכפוף לאישור הועדה המקומית.

זיקת הנאה

ב

אין למקם זיקות הנאה לרכב פרטי ביעוד זה

פארק / גן ציבורי

4.5

פארק / גן ציבורי		4.5
שימושים		4.5.1
א. שטחים טבעיים, שטחים מגוננים ונטועים, שטחים פתוחים ומתקנים לספורט, לבילוי ונופש, מתקנים להסדרת זרימה וניקוז, צירי הליכה ושבילים לרוכבי אופניים, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה. ב. מתקנים, מבנים ומוקדי פעילות מיוחדים לנופש, שעשועים וספורט. ג. בתי קפה. ד. מבני שירות למשתמשים בפארק ולאחזקתו השוטפת. ה. מבני ומתקני תשתיות תת-קרקעיים. ו. דרכים. ז. מיגון אקוסטי.		
הוראות		4.5.2
זיקת הנאה		א
בתאי שטח 200, 202, 204 תתאפשר זיקת הנאה לצורך תמרון רכב שרות בלבד בתחום המצוין בתשריט.		
ככר עירונית		4.6
שימושים		4.6.1
שטחים מרצפים, שטחים טבעיים, שטחים מגוננים ונטועים, ריהוט רחוב. שטחים אלו יהיו פתוחים לציבור בכל שעות היממה ויאפשרו מעבר חופשי.		
הוראות		4.6.2
דרך מאושרת		4.7
שימושים		4.7.1
א. כל השימושים המותרים בדרך ע"פ חוק לרבות חנייה, חנייה תת קרקעית ונטיעות.		
הוראות		4.7.2
חניה		א
תותר חניה תת קרקעית מתחת לזכות הדרך.		
בינוי ו/או פיתוח		ב
א. בחלקות 20,22,23,24,25,26,27,28,31 יבוצע גשר החוצה את נתיבי איילון. ב. פרט לגשר לעיל הדרכים תהיינה במפלס הקרקע ו/או בתת הקרקע. גובה מפלס הכביש הסופי ייקבע לעת הוצאת היתרי בנייה, תוך התייחסות לחיבור הנדרש לגשר.		
דרך מוצעת		4.8
שימושים		4.8.1
א. כל השימושים המותרים בדרך ע"פ חוק לרבות חנייה, חנייה תת קרקעית ונטיעות. ב. הדרך תהיינה במפלס הקרקע ו/או בתת הקרקע. גובה מפלס הכביש הסופי ייקבע לעת הוצאת היתרי בנייה.		
הוראות		4.8.2
חניה		א

4.8	דרך מוצעת	תותר חניה תת קרקעית מתחת לזכות הדרך.	
ב	בינוי ו/או פיתוח	הדרכים תהיינה במפלס הקרקע ו/או בתת הקרקע. גובה מפלס הכביש הסופי ייקבע לעת הוצאת היתרי בנייה.	
ג	הוראות פיתוח	בדרך מספר 10 רוחב המדרכה (המערבית) הגובלת ברובה בייעוד התעסוקה וכוללת תאי שטח מספר 700-704, 217-219, 405, לא תפחת מ-4 מטר.	
4.9	דרך משולבת		
4.9.1	שימושים	כל השימושים המותרים בדרך ע"פ חוק לרבות חניה, חניה תת קרקעית ונטיעות.	
4.9.2	הוראות		
4.10	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		
4.10.1	שימושים	ע"פ תוכנית הר/1985.א.	
4.10.2	הוראות	א הוראות בינוי על מגרשים אלו יחולו כל ההוראות על פי התכנית החלה בתחום מפורטת א', ולא יחולו ההוראות תכנית זו אלא אם נקבע מפורשות אחרת בהוראות תכנית זו.	
4.11	מגורים ומסחר		
4.11.1	שימושים	א. מגורים וכל השטחים הנלווים להם לרבות מבני תשתיות ומתקנים משותפים לדיירים כגון, מועדון כושר וספורט ובריכת שחיה. ב. שירותי מסחר קמעונאי, משרדים, שירותים אישיים, מרפאות, בתי קפה, מסעדות ומזנונים, אימון גופני, בנקים, מבנים ושטחים לחניה, דרכים ותשתיות. ג. שימושים ותכליות אסורים: שימושים הגורמים רעש, סיכון, זיהום אוויר, זיהום מים ורוח וכל שימוש אחר הגורם למטרד למגורים לפי שיקול דעת הועדה המקומית. ד. 20% מכלל יחידות הדיור בתכנית יוקצו לבניה לזוגות צעירים וזכאי משרד הבינוי והשיכון.	
4.11.2	הוראות	א הוראות בינוי א. תאסר קומת עמודים מפולשת. ב. במצב של הפרשי קרקע גבוהים מהכביש ניתן ליצור הדרגתיות בתכנון קומת הקרקע ליצירת קומת כניסה עליונה ותחתונה. ג. מבני המגורים ידורגו ב- 2 הקומות העליונות לפחות. הדירוג יעשה באופן שבו תכסית הקומה העליונה תהיה מקסימום 80% מתכסית קומה טיפוסית.	

מגורים ומסחר

4.11

ג. קו בניין למרתפים יהיה קו המגרש.

ד. תותר בניית מרפסות זו מעל זו כולל מרפסות גג מקורות. שטחן יהיה בין 10-14 ובממוצע 12 מ"ר ליח"ד, שטחים אלה יועדו לשימוש מרפסות בלבד, והם בנוסף לשטחים העיקריים. במידה ולא ייבנו המרפסות, שטחים ייעודיים אלה לא יתווספו למניין השטחים העיקריים. ה. סגירת מרפסות או גג הינה אסורה ותיחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית עפ"י תקנון התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. הוראה לעניין איסור סגירתן של המרפסות תרשם בתקנות הבית המשותף שיירשם, וכן תירשם בקשר לכך גם הערת אזהרה בלישכת רישום המקרקעין.

חניה

ב

כל החניות בתחום המגרש יהיו תת קרקעיות. באישור ולשיקול דעת מהנדס העיר ניתן יהיה לבנות עד 10% חניות עיליות נוספות על האמור בגין תוספת יחידות דיור על פי תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), וחוק התכנון והבנייה (הוראת השעה) התשע"ו - 2015.

קווי בנין

ג

קו בנין תת קרקעי - קו בנין למרתפים יהיה קו מגרש (במידה ואין אפשרות ליצירת 20% חלחול בשטח הקרקע ימצא פתרון אחר בהתאם לתמ"א 34 ב' 4 באישור מהנדס העיר).

מסחר

ד

א. מיקום שימושים מסחריים יתאפשר בקומת הקרקע בלבד.
ב. תבוצע הפרדה מוחלטת בין הכניסות, חדרי האשפה, חדרי המדרגות, המחסנים, פתרונות החניה וכיו"ב, המשרתים את קומות המגורים לבין קומת המסחר, על מנת להבטיח הגנה על פרטיות ונוחות ההפעלה והשימוש לכל אחד מהשימושים.
ג. בסמכות מהנדס העיר או מי מטעמו לצמצם היקף הנחיה זו אם השתכנע כי לא ניתן לבצע הפרדה ברמה גבוהה יותר, וכי הפתרון המוצע שומר על איכות המגורים והמסחר.
ד. מבנה הכולל שימושים מסחריים יחוייב בשטח לחצר פריקה מוצנע ומופרד, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית (מתא שטח) %	מספר יח"ד		מספר קומות
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
מבנים ומוסדות	401	1284	1156	1027	65	3852	3	2
ציבור								
מבנים ומוסדות	402	1273	1146	1018	65	3819	3	2
ציבור								
מבנים ומוסדות	404	2998	2698	2398	65	8994	3	2
ציבור								
מבנים ומוסדות	405	6997	6297	5598	65	20991	3	2
ציבור								
מבנים ומוסדות	406	31708	28537	25366	65	95124	3	2
ציבור								
מבנים ומוסדות	408	10185	9166	8148	65	30555	3	2
ציבור								
מגורים	100	3503	4590	1836	80	8407	8	3
מגורים	101	3640	16625	8313	80	17472	35	6
מגורים	102	5450	6885	2754	80	12881	8	3
מגורים	103	1705	2295	918	80	4030	8	3
מגורים	104	2961	16625	8313	80	14213	35	6
מגורים	105	4032	9020	3608	80	9677	10	3
מגורים	106	2006	3850	1540	80	4814	10	3
מגורים	107	1603	3207	1278	80	3847	10	3
מגורים	108	2013	4400	1760	80	4831	10	3
מגורים	109	2394	7405	3112	80	5746	10	3
מגורים	110	2739	7082	2817	80	6574	10	3
מגורים	111	2505	7920	3168	80	6012	10	3
מגורים	112	3093	7700	3080	80	7423	10	3
מגורים	113	2185	7425	3000	80	5244	10	3
מגורים	114	5146	15510	6204	80	12350	10	3
מגורים	115	3104	7700	3080	80	7450	10	3
מגורים	116	2408	7700	3080	80	5779	10	3
מגורים	117	5010	15400	6160	80	12024	10	3
מגורים	118	3799	11138	4500	80	9118	10	3
מגורים	119	3942	11138	4500	80	9461	10	3
מגורים	120	2721	7700	3080	80	6530	10	3
מגורים	121	2857	7700	3080	80	6857	10	3
מגורים	122	5177	32984	16566	80	24850	35	6
מגורים	123	4142	8925	3570	80	9941	10	3
מגורים	124	2411	16625	8313	80	11573	35	6
מגורים	125	1672	2975	1190	80	4013	10	3

מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		שדות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
3	10	70	7723	3080	3218	126	מגורים
3	10	105	11273	3570	4697	127	מגורים
3	10	81	10992	2754	4665	128	מגורים
6	35	133	11866	8313	2472	129	מגורים
3	10	35	5275	1540	2198	130	מגורים
3	8	27	4030	918	1653	131	מגורים
3	8	25	3696	(2) 1210	1540	150	מגורים ומסחר
3	8	50	7246	(4) 2220	3019	151	מגורים ומסחר
6	35	133	13454	(6) 8366	2803	152	מגורים ומסחר
			(7)	367	542	200, 202, 204, 206, 207, 220	פארק / גן ציבורי
6	30	55	31944	13310	6655	700	תעסוקה
3	8	55	13560	5085	5650	701	תעסוקה
3	8	55	15907.2	5965.2	6628	702	תעסוקה
3	8	55	11860.8	4447.8	4942	703	תעסוקה
3	8	55	5894.4	2210.4	2456	704	תעסוקה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובחיתורים) התשנ"ב 1992.
- בסמכות הועדה המקומית להעביר שטחי שירות על קרקעיים לתת-קרקעיים.
- בסמכות הועדה המקומית להוסיף קומות מרתף ללא מגבלה במסגרת הזכויות והשימושים המותרים.
- 20% מיחיד הדיור בתכנית הנן יחיד דיור קטנות בשטח עיקרי של 85 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 900 מ"ר מתוכם למסחר.
- (2) 360 מ"ר מתוכם למסחר.
- (3) מתוכם 1300 מ"ר למסחר.
- (4) מתוכם 520 מ"ר למסחר.
- (5) מתוכם 300 מ"ר למסחר.
- (6) מתוכם 120 מ"ר למסחר.
- (7) מתוך עילי.

6. הוראות נוספות .6

6.1	הוראות בינוי	א. אופי התכנון ישים דגש על התאמת הטיפוסים לאתרים כגון: מגרשים פינתיים, רחובות ראשיים, מגרשים הגובלים בגנים או בגבולות העיר, הפניות וכדומה. ב. במגרשים הגובלים בפארק יושם דגש על הבטחת חזות נאה ואיכותית כלפי הפארק. ג. כ- 40% מקו הבנין הקדמי של המגרש ישמש לשטחים משותפים כגון: חצר משותפת, לובי וכדומה. ד. גובה, מרחב, עיצוב וחומרי בנייה של קומת הכניסה יוצגו במסגרת החגשה להיתר בנייה בשל החשיבות של קומת הכניסה כדופן החלל העירוני, קומת הכניסה תתוכנן בגובה נקי של 4.5 מ' לפחות מעל ה- 0.0. ה. מסד הבניין יעוצב כהמשך חזית הבניין, כניסות הבניינים יודגשו ע"י אלמנטים מוגבהים ו/או תאורה מיוחדת, ציון מס' הבית ושילוט מתאים. תותר חריגה של גגון הכניסה עד 120 ס"מ מעבר לקו בנין קדמי, ובתנאי שיהיה זה גג קונזולי (ולא מבנה) ושאופן ניקוזו יפורט בבקשה להיתר בנייה, הבנייה תהיה קשיחה ומחומרים עמידים לאורך זמן. ו. יושם דגש על שמירת פרטיות בדירות המגורים בקומות הקרקע הפונות אל הרחוב או אל הפארק, באמצעות טיפול בחזיתות, תוספת אמצעי הסתרה שאינה תוספת גדרות, העלאת מפלס ה- 0.0 וכדו'. ז. לא תותר הפניית חלונות ממ"ד לעבר שטחים ציבוריים ודרכים, אלא אם כן יבוצעו כחלון הדף נגרר לתוך כיס. ח. כל צנרת הבניין תהיה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צינורות על קירות חיצוניים, למעט מרזבים. ט. מסתורי הכביסה יהיו מוצנעים ומעוצבים כחלק אינטגרלי של הבניין, ובכל מקרה לא יהיו מרשת או פלסטיק. י. יש להקפיד על הסתרת מחדש המזגן למניעת מפגע חזותי. יא. מערכות התשתית: גז, ביוב, מים וחשמל כולל המונים והברזים הראשיים יוסתרו בקומות הקרקע, או כחלק מגדר הבניין. יב. קולטי שמש יוסתרו באופן שיוכללו, שיעוצב כחלק אורגני מהבניין. דודי השמש יוסתרו לחלוטין בתוך הבניין. יג. מבני עזר לצורכי חניה, מתקני אשפה, תשתיות, מיחזור וכיו"ב ישולבו בתוך המבנים או לחילופין יהיו תת-קרקעיים. בניית מבני עזר במרווחים הצדיים, הקדמיים והאחוריים תותר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתנאי שישולבו בפיתוח. יד. המבנה יחופה בחומרים קשיחים ועמידים כגון: אבן, שיש, אלומיניום, זכוכית או בטון אדריכלי גלוי לאישור מהנדס העיר. טו. הכניסה לדירות הגן תהיה מתוך לובי המבנה, לא תאושר כניסה דרך החצרות.
6.2	בניה ירוקה	הבנייה תהייה ע"פ תקן ישראלי 5281 או תקן אחר לבניה בת קיימא, שיהיה תקף לעת הוצאת היתרי הבנייה.
6.3	גגות	1. הגגות יהיו שטוחים או מקומרים, חיפוי הגגות ייעשה בחצץ בהיר, ריצוף, נטיעת צמחיה או על פי דרישת מהנדס העיר או מי מטעמו.

6.3

גגות

2. פרטי עיצוב הגגות יפורטו בבקשה להיתר בנייה ויכללו בין היתר את מערכות הבית המשותף, לרבות הגישה החופשית אליהם מחדר המדרגות ופרטי המערכת הסולרית.

6.4

פיתוח סביבתי

א. מגרשים נטועים ישמרו בצורתם הנוכחית עד לתחילת עבודות הבניה בשטחם. סטיה מהוראה זו תהיה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

ב. נטיעות חדשות יהיו ממגוון הצומח המקומי הקיים, ויעשירו את המערכת הקיימת של צומח וחי העוטפת את האתר.

ג. באזור הכניסה לבניינים יהיה פיתוח המשכי לפיתוח הרחוב תוך הדגשת הכניסה מהרחוב לחצר. הפיתוח יעשה תוך שימוש בחומרי ריצוף ונטיעת עצים דומים לקיים ברחוב ובהתאם לתוכניות אדריכל הנוף.

ד. באזורים הציבוריים, שצ"פים, הרחובות, וחצרות מבני הציבור יינתנו פתרונות להצללה באמצעים טבעיים ו/או מלאכותיים.

ה. לא תותר כל בניית גדרות מחוץ לקווי בניין של מבני המגורים הפונים לשצ"פ או לזכות הדרך, כולל גדרות של גינות גן, למעט קירות המיועדים לניקוז בגובה עד 30 ס"מ, שטח זה יפותח ויתפקד כגן בהמשך למדרכה או לשצ"פ.

ו. השימוש בגדר רשת אסור למעט תמיכה לצמחיה מטפסת.

ז. גינות ונטיעת עצים:

1. בתחום כל המגרשים תחול חובת נטיעה של 1 עץ בוגר שקוטר הגזע שלו 3" לפחות עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי. יינתן דגש על עצים מקומיים, בוגרים, רחבי צל, ללא פירות מלכלכים ועל שילוב בין עצים גבוהים עם עצים נמוכים בעלי נוף רחב. סוג העץ יותאם למיקומו הספציפי תוך התחשבות בגודל השורשים והנוף, תשתיות קיימות וכו'. העצים יינטעו בהיקף המגרש/החצר, במרחק של 50 ס"מ לפחות מגבול המגרש ו/או בחלק הפנימי של החצר במרחק 6-8 מ' בין עץ לעץ. על פי רוב תהיה נטיעת עצים נשירים בכיוון צפון ודרום למבנים ואילו נטיעת עצים לא נשירים תהיה בכיוון מערב ומזרח למבנים.

2. לאורך כל המדרכות ואיי התנועה יינטעו עצים בעלי נפח עלווה גדול ומעוצבי גזע בקוטר גזע " לפחות ובמרחקים שבין 6-8 מ' בהתאם לסוג העץ. מיקומם המדויק של העצים ייקבע בהתייעצות בין אדריכל נוף למהנדס תנועה, ויהיה כפוף לאישור מחלקת תנועה בעירייה בעניין אי חסימת משולשי ראייה בעקומות ובנגישות לחניונים. גודל הגומות במדרכה יותאם לסטנדרט הנדרש לעצי רחוב במרחב הציבורי ע"י עיריית הרצליה.

3. בכל השטחים הפתוחים במסגרת מבני הציבור, למעט מגרשי ספורט, יינטעו עצים רחבי צמרת ביחס של עץ אחד לכל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי בהתאם לתכנית פיתוח נופי.

4. בכל מגרשי החנייה הפתוחים, יינטעו עץ בוגר רחב צמרת לכל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי. העצים יינטעו במרחקים של 6-8 מ' בין עץ לעץ, בין מקומות החנייה, באיי התנועה ובגבולות המגרש. מיקומם המדויק של העצים ייקבע בהתייעצות בין אדריכל נוף למהנדס התנועה. סביב כל עץ, יותקן מגן עץ בהתאם להחלטת אדריכל העיר או מהנדס העיר.

6.5

שמירה על עצים בוגרים

1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

2. קו בניין מעץ לשימור יהיה כקוטר הנוף ולא פחות מ- 3 מ' ממרכז העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.

3. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

שמירה על עצים בוגרים

6.5

4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, יעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
5. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.
6. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:
 - א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, המאושרים ע"י אגרונום מומחה.
 - ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בבוגר יהיה חו"ד של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.
7. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:
 - א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
 - ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבות הנופית/היסטורית/אקולוגית. מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד.
 - ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

ניהול מי נגר

6.6

- א. בשטחי המגרשים יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך השטח הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם במידת האפשר לתת קרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מוגנים או מחופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדומה).
- ב. בתחומי המגרש יותקנו מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי, ככל הניתן, בתחומי המגרש.
- ג. הועדה המקומית תהיה מוסמכת לאפשר גמישות באחוז השטח המחלחל, בהתאם לגמישות המופיעה בסעיף 24 לתמ"א 4/ב/34 לעניין זה, אם שוכנעה כי האמצעים שיינקטו מאפשרים בוודאות עמידה ביעד החלחול.
- ד. היתר הבניה יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש. הועדה המקומית מוסמכת לאפשר מתן היתר לבניית מרתפים בתכסית הגדולה מ-80% בתנאי ביצוע תנאים והוראות שיקבעו על ידי מהנדס העיר על מנת להבטיח את צרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי, בהתאם להוראות הרשות לאיכה"ס בעיריית הרצליה.
- ה. קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר עילי בשטחים הפתוחים באמצעות שטחי חלחול ישירים

ניהול מי נגר**6.6**

- או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.
- ו. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחמרים נקבוביים וחדירים.
- ז. מי תהום - עמידה בהוראות סעיף 30 בתמ"א 4/ב/34.

איכות הסביבה**6.7**

א. רעש:

1. מנועים של מזגנים, מערכות קירור, מפוחים וכל מתקן אחר המהווה מקור רעש כמו גנרטורים, מדחסים וכיו"ב יותקנו באופן שאינו גורם מטרד רעש בלתי סביר, כמשמעותו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990.
2. יש לבדוק את האמצעים במבני המגורים ומבני הציבור, כדי להביא את מפלסי הרעש בתוך המבנים, לרמה המומלצת על פי הקריטריונים המקובלים. אמצעים אלה ייושמו בחזיתות המבנים. בתאי שטח 406, 408, 405, 127, 126, 125, 123, 122 יש לבצע מיגון אקוסטי דירתי בהתאם לאמצעי הדו"ח האקוסטי שיוגש בשלב היתר בניה.
- פרטי מיגון, לרבות סוגי החלונות והזיגוג, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים וכו' ייקבעו ע"י יועץ אקוסטי בהתבסס על נתוני תחבורה מעודכנים באותה העת.

ב. משטר רוחות:

- בתכנית הפיתוח למגרש או מתחם לעת הגשת היתר תוצג התיחסות מיוחדת לשטחי המעברים הציבוריים סביב המגדלים, בין אם המגרש כולל מגדל אחד או יותר, ולשטח שבין המגדלים למבנים סביבם. כמו כן, ינקטו אמצעים בכניסות למגדלים, היה ואלה יידרשו.

ג. פסולת:

1. בעת הוצאת היתר בניה תתקבלנה מהעירייה הנחיות בנושא פינוי פסולת בהתחשב במיקום הפחים והמגבלות הנובעות ממקומן. בכל מקרה פינוי הפחים הינו בשטח המגרש ולא בתחום הציבורי (יש לקחת בחשבון כי מיקום הפחים משפיע על נטיות עצים בדרך ועל החניות).
2. פינוי האשפה במבנים למסחר יופרד מפינוי האשפה למגורים ויתואם לעת מתן היתר בניה עם אגף התברואה.
3. תבוצע הפרדת פסולת לכל מרכיבי המחזור בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית של העירייה ובהתאם למדיניות העירונית הנהוגה באותה עת.
4. כל סוג פסולת יפונה לאתר ייעודי מאושר על פי הנחיות היחידה הסביבתית של העירייה ובהתאם למדיניות העירונית הנהוגה באותה עת.
5. מתקני אגירת פסולת, למעט פסולת בת מחזור, יהיו בתוך שטח המגרשים. סוג המתקנים יהיה לפי הנחיות הועדה המקומית. תובטח נגישות מתאימה בשטח המגרש לצורך פינוי הפסולת.
6. מתקנים לפסולת בת מיחזור ישולבו ויוסותרו בפיתוח או במבנה ייעודי, מיקומם וגודלם ייקבע בהתאם להוראות היחידה הסביבתית של העירייה.
7. דחסנים יוצבו באזורי המסחר על פי הוראות היחידה הסביבתית של העירייה.

ד. מתקני פסולת מוטמנת בתחום המגורים:

1. אזור הפסולת יהיה בתחום המגרש בלבד במקום מוצנע ומוסתר ולא בחזית לרחוב.

איכות הסביבה**6.7**

2. הגישה תהייה דרך הלווי ובתוך המגרש ולא דרך המדרכה הציבורית.
3. בין גבול מתקן הפסולת לבין גבול המדרכה תשמר רצועת חיץ מגוננת של מטר.
4. מיקום אזור הפסולת יאושר ע"י מחלקת שאיפה והנדסה של עיריית הרצליה.

קרינה:

לא תותר הקמת מתקני שידור סלולאריים, אנטנות או מתקנים זעירים, בתחום מגרשים פרטיים ביעוד מגורים, שימושים מעורבים וכן במגרשים למוסדות חינוך.

היתרי בנייה הכוללים מגרשים למוסדות ציבור יכללו התייחסות למיקום חדרי טרנספורמציה. לא תותר הקמת חדרי טרנספורמציה בתחום מבנים המשמשים למוסדות חינוך וגני משחקים לילדים. תותר הקמת חדרי טרנספורמציה במתקנים התת קרקעיים, בשציפים וכן בתחום מגרשים לבנייני ציבור בשטח שמחוץ למבנים המשמשים מוסדות חינוך, בכפוף למגבלות קרינה אלקטרומגנטית ובאישור המשרד להגנת הסביבה.

ה. ניהול הקמה:

פינוי עודפי עפר יעשה ע"פ הנחיות היחידה הסביבתית של העירייה.

ו. מכון טיהור:

מגבלות הבניה והשימושים בקרבת מכון הטיהור יעודכנו בהתאם לאמצעים הקיימים באותה עת לטיפול בשפכים ובאישור היחידה לאיכות הסביבה. זאת מבלי להוות שינוי לתוכנית זו.

ז. מיגון אקוסטי ככל שידרש, יהיה באחריות יזם התכנית (רמ"י) או רכבת ישראל ולא עיריית הרצליה.

דרכים תנועה ו/או חניה**6.8**

- א. נספח התנועה ומיקום החניות בו הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.
- ב. תקן החניה יהיה ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
- ג. החניה בתחום מגרשי המגורים, מסחר והתעסוקה תהיה תת קרקעית בלבד למעט המופיע בסעיף 4.1.2 (ב), וסעיף 4.11 (ב).
- ד. מיקומי הכניסות לחניות במגרשים יקבעו לעת הוצאת היתר בניה. ככל הניתן תשולב הכניסה לחניה בכל שני מגרשים סמוכים. לשם כך, תרשם לעת הוצאת היתר בניה זיקת הנאה לרכב במגרשים הגובלים, ברוחב הנדרש לכניסה לחניון ובהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ה. בתחומי המגרשים למגורים, בנוסף לחניה ע"פ תקן, יכללו החניונים חניות לאורחים בהיקף של 20% מיחידות הדיור במגרש.
- ו. סדרי החניה ואופן הפעלת חניון ציבורי במתחמי המסחר והתעסוקה ייקבעו על ידי עיריית הרצליה, ע"פ הנחיות לתכנון סדרי חניונים המתפרסמות מעת לעת ע"י משרד התחבורה ו/או עיריית הרצליה. חניון ציבורי יכול שיהיה כולו או מקצתו בבעלות פרטית ויכול שיהיה כולו או מקצתו בבעלות ציבורית.

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**6.9**

- א. על תחום התכנית חלות המגבלות הנובעות מקיומו של שדה תעופה הרצליה כמסומן בנספח הבינוי.
- ב. על תחום התוכנית חלות מגבלות גובה ע"י משרד הבטחון. הקמת מבנים/מגדלים מעל 70 מ'

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

6.9

- כפופה לאישור הסרת מגבלות הגובה ע"י משרד הבטחון.
- ב. אין להקים עגורנים בתחום התכנית, אלא באישור מנהל התעופה האזרחית.
- ג. עם אישור מנהל התעופה האזרחי על ביטול המגבלות בגין שדה התעופה, יפסיקו מגבלות אלו לחול על שטח התוכנית ולא ידרש שינוי לתוכנית זו על מנת לבטלן.
- ד. עם אישור משרד הבטחון על ביטול המגבלות יפסיקו מגבלות אלו לחול על שטח התוכנית ולא ידרש שינוי לתוכנית זו על מנת לבטלן.

מרתפים

6.10

- א. ניתן להקים מרתפים עד גבול המגרש ובכפוף לסעיף 6.5 ניהול מי נגר.
- ב. גובה פני תקרת מרתף עליונה לא יבלוט מעל פני הקרקע וישולב בגובה הסופי הסובב אותה, למעט פתחי האוורור ומערכות טכניות שישולבו בתכנון הפיתוח הסופי.
- ג. מרתף שאין מעליו מבנה מחייב השארת בית גידול לשתילת צמחיה שיתוכנן בהתאם להנחיות "המדריך לתכנון חנייה מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים" של מחוז תל אביב ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.
- ד. במקרים מיוחדים ובאישור אדריכל העיר או מהנדס העיר, ניתן להפחית מהדרישות המפורטות לעיל לעניין כמות, נפח ועומק בית הגידול.

תשתיות

6.11

- א. קוי מערכות התשתית העוברים בשטח, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב יהיו תת קרקעיות.
- ב. מבנים הקשורים למערכות אלו, בתחום מגרשי המגורים, המסחר, הדרכים והשב"צ, יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת-קרקעיים או בנויים בגומחות בגדרות או שיבנה עבורם מבנה הסתרה ייעודי.
- ג. כל מתקני התשתיות בשצ"פ יהיו תת קרקעיים.
- ד. כל מבני העזר בשצ"פים יהיו משולבים בקרקע ובנוף או שיבנה עבורם מבנה הסתרה ייעודי.
- ה. תותר הקמת תחנות שנאים בגבולות המגרשים של מבני הציבור, מבני המשרדים, מבני התעסוקה ומבני מגורים.
- ו. גומחות עבור פילרים יהיו מוצנעות וישולבו בפיתוח, ובכל מקרה לא יהיו במדרכות.
- ז. על היזם לתאם חדרי השנאים עם חברת החשמל לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- ח. בשלב הכנת תוכניות פיתוח מפורטות יוקצה עבור חברת החשמל ובתאום עמה, פרוזדור תת קרקעי למעבר כבלי חשמל. אין למקם פרוזדור זה בצמוד לקו בניין אפס.
- ט. הקמת תחנת שאיבה לביוב בתחום הפארק הרובעי ו/או ברצועה הירוקה, תלווה בחוו"ד סביבתית עפ"י דרישות והנחיות המשרד להגנת הסביבה.

הריסות ופינויים

6.12

- א. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה.
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה במגרש בו הוקצו זכויות לבעלי הנכס המיועד להריסה יהיה הריסה ופינוי של המבנה הקיים בחלקה המקורית.

תנאים למתן היתרי בניה

6.13

- א. היתר בניה ראשון למגורים
1. אישור הועדה המקומית לתכנית לצרכי רשום אשר תחול על כל שטח התכנית, עפ"י הנחיות המודד המחוזי ומחלקת תכנון עיר ובכפוף לכל התקנות הנוגעות לענין.
2. רשום הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין בנוגע לשטחים בהם חלה זיקת ההנאה לטובת

תנאים למתן היתרי בניה

הציבור.

3. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא השלמת תכנון פתרון ניקוז מוסכם לניקוז והסטת נחל גלילות והבטחת האמצעים ושילבים לביצוע בפועל, הכל לשביעות רצונה של הועדה המקומית והיחידה לאיכות הסביבה.

ב. תנאים למתן היתרי בניה:

1. אישור מהנדס העיר לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לכל שטח המגרש או המגרשים נשואי הבקשה. התכנית תהיה בקני"מ שלא יפחת מ-250:1 ע"פ החלוקה בסעיפים ג, ד, ה, להלן.

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

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

4. אישור משרד הביטחון.

5. אישור חברת החשמל.

6. אישור היחידה הסביבתית של הרצליה.

7. תכנון מפורט של מבני הציבור יעשה בתאום עם היחידה לאיכ"ס בעיריה.

8. תנאי להתחלת ביצוע עבודות בשצ"פ יהיה אישור היחידה הסביבתית של הרצליה.

9. בחינה של השפעת המבנים הגבוהים על משטר הרוחות ותנאי ההצללה, לשביעות רצון היחידה לאיכ"ס.

10. יוצגו בתכניות המבנים, על סוגיהם השונים, פתרונות למיקום המזגנים ומיסוכם האקוסטי עפ"י הנחיות היחידה לאיכ"ס האזורית.

11. במסגרת הוצאת היתר בניה למבנים גבוהים מעשר קומות, אישור רשות התעופה ומשרד הביטחון.

12. הרחבת צומת ז'בוטינסקי-הרב קוק-שבעת הכוכבים לצומת מלא והרחבת דרך ז'בוטינסקי בקטע שבין רח' הנדיב והבריגדה.

13. תנאי למתן היתר בניה בתחום המט"ש (300מ'), פרט למגרש 405, יהא אישור המשרד להגנ"ס על בחינת מטרדי הריח. במידה והאישור כולל שינויה ו/או החלת הוראות נוספות או אחרות, תנאי למתן היתר בניה בתחום יהיה ביצוע בפועל של כל התניות המשרד לאיכ"ס ובאחריות יזם התכנית.

14. טרם מתן היתר בניה יאושר השילוט בשטחים המסחריים ע"י הועדה המקומית.

15. בתאי שטח 103, 104, 129, 131, 406, תנאי להיתר בניה יהיה הסטת נחל גלילות.

16. יש להגיש תוכנית העמדה הכוללת מיקום העגורן המגרש ואישורה ע"י הגורמים הרלוונטיים.

17. תנאי להיתר בניה באזור התעסוקה יהיה תיאום עם חברת נתיבי אילון.

18. בנית יח"ד תתקיים עם ביצוע מלא של הדרכים הגובלות.

19. תנאי להיתר בניה למגרשים 122, 123, 126, 125, 127, 405, 406, 408 יהא אישור דו"ח אקוסטי מפורט והטמעת האמצעים הנדרשים בהיתר המוגש. טיפול אקוסטי בארגזי תריסים וכו' יקבעו ע"י יועץ אקוסטי בהתבסס על נתוני תחבורה מעודכנים באותה העת.

20. תנאי לביצוע פעולות חפירה או דיפון ופעולות אחרות הקשורות לבניה בשטח התכנית, הוא ביצוע הפעולות בהתאם למפורט להלן: - בשלב הראשון יש לבצע בדיקות גזי קרקע, בהתאם לתכנית שהוגשה למשרד להגנ"ס, מחוז ת"א, לאחר שתאושר על ידו ובהתאם לתנאים באישור. - במידה ותימצא חריגה מהערכים המותרים ובמידת הצורך, בהתאם להוראות המשרד להגנ"ס בנדון.

תנאים למתן היתרי בניה

6.13

- הכנת תכנית לאיטום ואוורור המרתפים.

21. היתר בנייה באזור התעסוקה יעמוד במגבלות המשרד להגניס בכל הקשור בקרינה אלקרטומגנטית ובהתייחס לקו המתח הגבוה שיהיו תקפים במועד אישור היתר הבניה ג.חלוקה למתחמים:

תנאי להיתר בניה במגרש המיועד למגורים יהא הכנת תוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי למתחם בו נמצא המגרש.

התוכנית תוכן למתחם שלם ותאושר ע"י מהנדס העיר. התוכנית תכיל תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ שלא יפחת מ- 1:250 ויוגדרו בה חמרי גמר ועקרונות לעיצוב חזיתות וגגות, אופן הטיפול בשטחים הפתוחים שבתחום מגרשי המגורים לרבות הטיפול בגבולות המגרשים, תוך פתרונות נאותים במגע עם השטחים הציבוריים על סוגיהם.

ד. מתחמים לבינוי:

מתחם 1: מגרשים 100-101

מתחם 2: מגרשים 102-104, 131

מתחם 3: מגרשים 105-109

מתחם 4: מגרשים 110-113

מתחם 5: מגרשים 114-116

מתחם 6: מגרשים 117-118, 152

מתחם 7: מגרשים 119-122, 130

מתחם 8: מגרשים 123-127

מתחם 9: מגרשים 128-129, 150-151

מתחם 10: תעסוקה, מגרשים 700-704. במגרשים אלו יוצג בתוכנית הבינוי פתרון המיגון האקוסטי.

ה. ניתן יהיה בשיקול דעת מהנדס העיר לצרף מספר מתחמים יחד להכנת תוכנית הנ"ל ולהעביר מגרשים ממתחם למתחם.

סטיה ניכרת

6.14

סגירת מרפסות או גג אסורה ותחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

איחוד וחלוקה

6.15

איחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים יחולו על השטחים המסומנים בהתאם בתחום התכנית ובהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. סימון תחום איחוד וחלוקה בתכנית מייצג חלקות במצב נכנס ולא תאי שטח במצב מוצע.

רישום שטחים ציבוריים

6.16

א. כלל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ללא תמורה ויירשמו על שם עיריית הרצליה.
ב. בשטחים בהם זכות מעבר להולכי רגל תרשם זיקת הנאה לציבור בלשכת רישום המקרקעין.

היטל השבחה

6.17

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

הוראות פיתוח

6.18

שלביות פיתוח הפארק הרובעי
הפארק הרובעי ששטחו לא יפחת מ- 210 דונם, יוקם בשלושה שלבים בהתאם לתוכניות ביצוע

הוראות פיתוח

6.18

מפורטות הכוללות: פרוגרמה, שימושים, מתקנים ומפרטים לבינוי, זאת בתיאום עם מהנדס העיר ולשביעות רצונו.

1. שלב א': 100 דונם.

שלב ב': 80 דונם.

שלב ג': 30 דונם.

2. מתן היתרי בנייה מעבר ל 625 יחידות דיור בתחום מפורטת ב' יהיה מותנה בהשלמת עבודות הפיתוח של סה"כ 180 דונם פארק, לשביעות רצון מהנדס העיר.

3. שלב ב' (80 דונם) של הפארק יפותח ויושלם לכל המאוחר עד להוצאת היתרי בנייה ל 1700 יח"ד בתחום מפורטת א' ותחום מפורטת ב' גם יחד.

4. שלב ג' (30 דונם) של הפארק יושלם עד ולא יאוחר מהוצאת היתרי בנייה הכוללים 2500 יח"ד בשטח תחום מפורטת א' ותחום מפורטת ב' גם יחד.

5. תחילת מועד ביצוע שלב ג' תיעשה לכל המאוחר עד לקבלת היתרי בנייה ל 1700 יח"ד בתחום מפורטת א' ומפורטת ב' גם יחד.

6. מתן היתר בנייה מעבר ל 1700 יח"ד מותנה בתחילת ביצוע שלב ג' של הפארק. לא יוצאו ולא יונפקו היתרי בנייה בשטח תחום מפורטת א' ותחום מפורטת ב' גם יחד, מעבר להיתרי בנייה ל 2500 יח"ד, אלא אם הושלם ביצוע הקמת הפארק במלואו לשביעות רצון מהנדס העיר.

תנאים למתן היתרי איכלוס

6.19

א. תנאי למתן היתר איכלוס ראשון יהא תחילת ביצוע מעבר להולכי רגל אל מרכז התחבורה ותחנת הרכבת.

ב. בחלקות 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31 ייבנה גשר מעל נתיבי איילון.

ג. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה חיבור לרחוב בר כוכבא-הרצליה (תא שטח 306).

ד. תנאי לאישור היתרי איכלוס מעבר ל 20,000 מ"ר תעסוקה בתחום מפורטת ב' יהא הקמת גשר מתחם הכוכבים - רמת השרון מעל נתיבי איילון.

ה. תנאי למתן היתר איכלוס הינו ביצוע הסטת נחל גלילות במלואו על ידי יזם התכנית.

ביצוע התכנית

7.

שלבי ביצוע

7.1

מימוש התכנית

7.2

ל.ר

8. חתימות

שם:	סוג:	תאריך:
מגיש התכנית	רשות מקרקעי ישראל	גילי טסלר
שם ומספר תאגיד:	רשות מקרקעי ישראל	חתימה מתכננת מרחב עסקי ת"א
500101761		רשות מקרקעי ישראל
שם:	סוג:	תאריך:
נעמה מליס	עורך ראשי	נעמה מליס
שם ומספר תאגיד:		דריכלות ובע"מ
נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים		רשות מקרקעי ישראל
512420464		53588

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא חוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך: 17/11/16 רשות מקרקעי ישראל מרחב עסקי ת"א

גילי טסלר
מתכננת מרחב עסקי ת"א
רשות מקרקעי ישראל