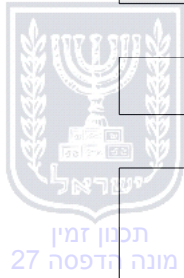


הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0306563

הר/מק/2258 - התחדשות עירונית - מתחם מנדלבלט ואבן עזרא



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית התחדשות עירונית בלב העיר אשר באה לפנות 5 מבני שיכון ישנים המכילים 84 יחידות דיור ולהקים במקומם מתחם מגורים חדש הכולל 4 בניינים בני 12-15 קומות מעל הכניסה הקובעת ובהם עד 278 יחידות דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 הר/מק/2258 - התחדשות עירונית - מתחם מנדלבלט ואבן עזרא

מספר התכנית **מספר התכנית**
 504-0306563

1.2 שטח התכנית **שטח התכנית**
 9.143 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת **כן**

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית **מקומית**

לפי סעיף בחוק **62א(א)2**

היתרים או הרשאות **תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות**

סוג איחוד וחלוקה **איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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
	קואורדינאטה X	184304
	קואורדינאטה Y	674925

1.5.2 תיאור מקום מתחם שבין הרחובות מנדלבלט, אבן שפרוט ואבן עזרא.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רחובות מנדלבלט ואבן עזרא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6525	מוסדר	חלק	345-346, 348-350	50
6527	מוסדר	חלק	150, 355, 361	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הר/1057 א	10, 8 - 7, 2 - 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



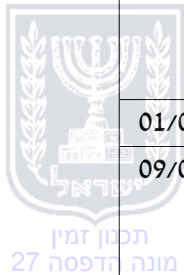
תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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/ 1635	החלפה		2956		01/09/1983
הר/ 2000 א	שינוי	הוראות תכנית הר/2000/א, על תיקוניה, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו, ימשיכו לחול.	5065	1978	09/04/2002
הר/ 2000 מ	שינוי	הוראות תכנית הר/2000/מ, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו, ימשיכו לחול.	3807	168	25/10/1990
הר/ 253 א	שינוי	הוראות תכנית הר/253/א, על תיקוניה, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו, ימשיכו לחול.	852		08/06/1961
הר/ 1057 א	שינוי	הוראות תכנית הר/1057/א, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו, ימשיכו לחול.	2176		18/12/1976



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קיקה ברא"ז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קיקה ברא"ז		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח חוו"ד אקלימית	30/08/2017	רון לשם	30/08/2016	46		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח תשתיות מים וביוב	07/09/2017	ירון גלר	16/06/2016	16		מנחה	ביוב
לא		02/10/2017	רלי טרייסטמן	29/08/2017			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח ניהול ושימור מי נגר	07/09/2017	ירון גלר	16/06/2016	22		מנחה	ניהול מי נגר
לא	מסמך נלווה לסקר עצים	28/08/2017	אדיר אלווס	28/08/2017			מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		10/09/2017	אמיר טיקטין	27/08/2017		1: 500	מנחה	חשמל
לא		10/09/2017	קיקה ברא"ז	18/03/2015	1	1: 500	מחייב	מצב מאושר
לא		10/09/2017	קיקה ברא"ז	03/01/2017		1: 500	מנחה	בינוי
לא		10/09/2017	אילן מרכוס	03/01/2017		1: 500	מנחה	תנועה
לא		02/10/2017	אדיר אלווס	23/05/2016		1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מים וביוב	07/09/2017	ירון גלר	03/11/2016	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	תשריט ניקוז ושימור מי נגר	07/09/2017	ירון גלר	03/11/2016	1	1: 500	מנחה	ניקוז

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
	פרטי			התחדשות עירונית מנדלבלט-אבן עזרא 2013 בע"מ	בני ברק	ששת הימים	30	03-6557878	03-9490095	ehud@merto- il.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			התחדשות עירונית מנדלבלט-אבן עזרא 2013 בע"מ	בני ברק	ששת הימים	30	03-6557878	03-9490095	ehud@merto- il.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים פרטיים שונים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	קיקה ברא"ז	36471	קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	לינקולן	20	03-6254422	03-6254421	office@kikabraz.co.il
הנדסאי אדריכלות נוף	אגרונום	אדיר אלווס			חגור	הנורית	102	052-2333555	03-9032190	aadir@013.net
מהנדס	יועץ תשתיות	ירון גלר	0076815	א.גלבוע מהנדסים	תל אביב- יפו	פרלוק משה	12	03-7414873	03-7414906	gellerm@netvision.net.il
יועץ חשמל	יועץ	אמיר טיקטין		טיקטין תיכנון חשמל (2003) בע"מ	רחובות	(1)				
שמאית מקרקעין	שמאי	רלי טרייסטמן	382	טרייסטמן בע"מ	שהם	יהלום	15 א	03-5372526	03-5372530	reli@traistman.co.il
ד"ר	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729	03-6427103	shl@shl.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אילן מרכוס	24709	אופק הנדסת תנועה בע"מ	הוד השרון	החרש	4	09-7706000	09-7706001	office@ofec-eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	מנחם קופרמן	359	זותן את קופרמן מודדים מוסמכים	תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5614421	03-5623856	dotan_ku@netvision.net.il

(1) כתובת: פרופ' א' ד' ברגמן 2, פארק המדע.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

התחדשות עירונית במתחם שבין הרחובות מנדלבלט, אבן שפרוט ואבן עזרא במסגרתה יהרסו 5 מבנים המכילים 84 יח"ד ישנות ויוקמו במקומם 4 מבנים המכילים עד 278 יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1. שינוי יעוד הקרקע משיכון ציבורי ומגורים ב' ליעודים של מגורים ד', שפ"פ ודרך.
2. קביעת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
3. קביעת הוראות, זכויות בניה ותנאים לבינוי עד 278 יח"ד, ב-4 בניינים בגובה שבין 12 ל-15 קומות מעל הכניסה הקובעת.
4. קביעת הוראות להריסת מבנים.
5. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה וטופס 4.
6. קביעת הנחיות לפיתוח השטח.
7. קביעת הנחיות סביבתיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		9.143	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד	78	+200
מגורים (מ"ר)	מ"ר	8,813	+19,737
הערות		מפורט	מתארי
בנוסף למצב המאושר קיימות בשטח 6 יח"ד נוספות. סה"כ 84 יח"ד.		278	
		28,550	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	31, 30
דרך מוצעת	21, 20
מגורים די'	11A, 12, 13A, 14A
שטח פרטי פתוח	11B, 13B, 14B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים די'	11A, 12, 14A
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	21
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים די'	11A, 12, 13A, 14A
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח פרטי פתוח	11B, 14B
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים די'	14A
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים די'	11A, 12, 13A, 14A
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	11B, 13B, 14B
מבנה להריסה	מגורים די'	11A, 12, 13A, 14A
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	13B, 14B
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מוצעת	21
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים די'	11A, 12, 13A, 14A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	11B, 13B, 14B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת		1,449	15.85
מגורים ב'		1,250	13.67
שיכון ציבורי		6,444	70.48

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	9,143	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
15.85	1,449.23	דרך מאושרת
1.75	159.94	דרך מוצעת
72.91	6,666.47	מגורים ד'
9.49	867.97	שטח פרטי פתוח
100	9,143.62	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים ושטחים הנלווים להם דוגמת, חדרי כושר ומועדון דיירים ובתנאי שאינם משמשים לשימוש מסחרי.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <ol style="list-style-type: none"> יותר ניצול קומת הקרקע למגורים בנוסף למבואות כניסה, מחסנים ושטחי שרות אחרים והכל במסגרת שטחי הבניה המירביים המפורטים בטבלת הזכויות. גובה נטו (ריצפה-תיקרה) של קומת מגורים לא יקטן מ-2.70 מ'. לעבר רחוב מנדלבלט תהיה נסיגה של 3 מ' בחזית קדמית מעל קומה שמינית. תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ' מעבר לקו בניין לעבר רחוב אבן עזרא. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין לעבר רחוב מנדלבלט ולעבר השפ"פ.
ב	<p>מרתפים</p> <ol style="list-style-type: none"> תכסית המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש. למרות האמור לעיל תותר תכסית של למעלה מכך בכפוף לעמידה באמור בסעיף 6.4 - ניהול מי נגר. במרתפים יותר שימוש לחניה וביתרת השטח למתקנים טכניים ולמחסנים בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ליחיד עבור מחסן. יותר שימושים עיקריים בקומות המרתפים, כגון: חדרי כושר ומועדון דיירים בכפוף לתנאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> לא יפגע מס' מקומות החניה התת קרקעיים בנדרש בתכנית. היקף השטחים העיקריים במרתף לא יעלה על המפורט בטבלת הזכויות כשטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת. לא יותר שימוש מסחרי בשטחים אלו. ניתן לבנות מרתף חניה משותף לשניים או יותר מגרשים סמוכים, תרשם זיקת הנאה הדדית בין מגרשים למעבר כלי רכב. ניתן יהיה לאחד חניונים תת קרקעיים והעברת זכויות תת קרקעיות ממגרש למגרש כתוצאה מהאיחוד, בסמכות הועדה המקומית. ניתן יהיה לבנות מספר מרתפי חניה כנדרש לשם עמידה בתקן החניה ובכפוף לשטחים המופיעים בטבלת הזכויות.
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> תנאי להיתר יהיה אישור תכנית הפיתוח על ידי המחלקה לפיתוח סביבתי בעיריית הרצליה, לרבות הגדרת הטיפול בגגות המרתף כך שתתאפשר הפיכתם לשטח מגונן. השפ"פ יפותח תוך מתן דגש לחיבורו לשצ"פ הסמוך לתפר שבינו לבין המגורים. תישמר רצועה ברוחב של 1 מטר ובעומק של 1.5 מטר נטו לצורך גינון ונטיעות עצים בחזיתות שטחי המגורים הפונים לרחובות ההיקפיים. שטחים אלו לא ישוייכו לדירות הגן אך תותר הקמת מרתף תחתם. ראה פרט פיתוח בנספח הבינוי.

4.1	מגורים ד'
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי הגמר מחומר קשיח באישור מהנדס העיר. 2. כל הצנרת תהיה סמויה. 3. דודי שמש, מתקני תליית כביסה, יחידות מיזוג אויר, מתקני אשפה וכו', ישולבו ויוסגרו ככל הניתן כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין. לא תותר הקמת אנטנה סלולרית.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין העיליים המרביים יהיו עפ"י המצויין בתשריט. 2. קווי הבניין המרביים למרתפים יהיו עד גבול המגרש, קו בניין 0. בכפוף להותרת שטח חלחול. 3. מרחק מינימלי נטו מ(לאחר הבלטת מרפסות) בין הבניינים בתחום התכנית יהיה 10 מ'.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. בשטח המסומן בתשריט כשטח לזיקת הנאה למעבר רגלי תרשם זיקת הנאה לציבור. 2. שטח זה יהיה רציף למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. 3. תותר בניה תת קרקעית באיזור זה. 4. רוחבה של זיקת ההנאה יהיה לפחות 4 מ' בין תאי השטח 11 ו-12 ובין תאי שטח 13A ו-14A כמסומן בתשריט. 5. יותר שינוי מיקום זיקת ההנאה למעבר רגלי מבלי להקטין את רוחבה במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א. נטיעות וגינות. ב. ריהוט גן, ריהוט רחוב, תאורה וכו'. ג. מתקני משחקים. ד. פרגולות ומצללות. ה. פיתוח שטח, קירות תמך ושבילים. ו. חניה ומתקנים הנדסיים תת-קרקעיים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. לא תותר בניה על-קרקעית למעט המפורט בשימושים. ב. תותר בניית מרתפי חניה תת-קרקעיים הכוללים שטחי שירות ומערכות טכניות והנדסיות. ג. תחזוקת השפ"פ, ראה סעיף 6.7.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p>



4.2	שטח פרטי פתוח
	סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי בשטח השפ"פ כולו תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור כתנאי לטופס 4. לא יותר גידור בין השפ"פ לשצ"פ הקיים מצפון.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל, שבילי אופניים ומעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל, שבילי אופניים ומעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות.
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
										עיקרי	שרות	עיקרי				שרות
812	4	1.5	(2)	1.5	12	40	59	50	5499	40	2734	6075	(1) 1833	11A	מגורים ד'	
658	4	4.5	6	(2)	12	40	47	50	4680	40	2089	4643	1560	12	מגורים ד'	
1092	4	1.5	(2)	1.5	15	47	78	50	5880	40	3271	7269	(3) 1960	13A	מגורים ד'	
1330	4	(5) 1.5	5	(2)	15	47	94	50	6543	40	4033	8963	(4) 2181	14A	מגורים ד'	

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:

- 20% מיחידות הדיור מכלל יחידות הדיור בתחום התכנית, יהיו דירות ששטחן הכולל המותר לבנייה הוא 75 מ"ר (עיקרי וממ"ד).
- תותר העברת יחידות דיור ו/או זכויות בניה בין המגרשים בתכנית בהיקף שלא יעלה על 10% מהזכויות במגרש המקבל באישור מהנדס העיר.
- קווי בניין עיליים לפי המסומן בתשריט. תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ' מעבר לקו בניין קדמי לעבר רחוב אבן עזרא בלבד.
- מעל כמות הקומות והגבהים המפורטים בטבלה תותר הקמת קומה טכנית בכפוף למגבלת הגובה של משרד הבטחון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל תא שטח 11B ביעוד שפ"פ ששטחו 156 מ"ר.
- (2) קו בניין צידי בין הבניינים הינו בכפוף לשמירה על מרחק מינימלי של 10 מ' בין הבניינים..
- (3) כולל תא שטח 13B ביעוד שפ"פ ששטחו 384 מ"ר.
- (4) כולל תא שטח 14B ביעוד שפ"פ ששטחו 328 מ"ר.
- (5) לעבר חלקה 347 קו בניין 4 מ'..

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב פיתוח ובינוי
<p>1. תנאי להוצאת היתר בניה במגרש, יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח התכנית.</p> <p>2. התכנית תכלול את המסמכים הבאים:</p> <p>א. תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ שלא יקטן מ- 500:1 על בסיס מפת מדידה.</p> <p>ב. חתכים וחזיתות בקני"מ של יקטן מ-500:1.</p> <p>3. התכנית תתיחס לפרטים הבאים:</p> <p>א. מיקומם הסופי של המבנים, גבהם, מפלס ה-0.00 שלהם, צורת הגגות והשטחים המקורים והחזיתות כולל חומרי גמר.</p> <p>ב. מיקום הכניסות והיציאות לחניונים ומיקום החניה העילית.</p> <p>ג. קביעת היחס בין שטחים מרוצפים לבין שטחים מגוננים, ציון הפרשי מפלסי הפיתוח וגדרות, לרבות גינות צמודות לדירות גן.</p> <p>ד. אופן טיפול בשטחים הפתוחים, לרבות הטיפול בגבולות המגרשים, תוך דגש על פיתרונות נאותים במגע עם השטחים הציבוריים על סוגיהם - ראה פרט פיתוח מנחה בנספח הבינוי.</p> <p>ה. גובה פני תקרת המרתף העליונה, כולל שכבת הקרקע, יותאם לפני הקרקע הסופיים בכל שטח הגובל במגרש, עפ"י הנחיות מהנדס העיר.</p>	
6.2	חניה
<p>1. תקן החניה במגרשי המגורים יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>2. החניה הפרטית במתחמי המגורים תהיה תת-קרקעית.</p> <p>3. במסגרת התקן התקף יוקצו חניות אורחים בהיקף של 20% מכלל יחידות הדיור בתכנית. חניות האורחים לא יוצמדו למשתמשים כלשהם ויהיו פתוחות לציבור ויוכלו להיות על-קרקעיות או תת-קרקעיות.</p> <p>4. נספח התנועה והחניה הינו מנחה.</p>	
6.3	בניה ירוקה
<p>כל המבנים במתחם יעמדו בת"י 5281 לבניה ירוקה בהתאם למדיניות הועדה המקומית בעת מתן ההיתר.</p>	
6.4	ניהול מי נגר
<p>1. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל בכל אחד ממגרשי המגורים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>2. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו') באישור מח' ניקוז של עיריית הרצליה.</p> <p>3. ניתן יהיה להותיר 15% שטחים חדירי מים, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש באישור בועדה המקומית במסגרת היתר הבנייה.</p> <p>4. צינורות צמ"ג יופנו להזרמת מים לקרקע מחלחלת (גינה פרטית/ציבורית) בשפיכה חופשית בתוך שטח הבניין. יש למנוע הזרמת מי נגר ישירות לצנרת ניקוז עירוני.</p>	



<p align="center">מגבלות בניה לגובה</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>1. גובה הבניה בתחום התכנית לא יעלה על 82 מ' מעל פני הים כולל מתקנים, חדרי שירות, תרנים וכל ציוד אחר שיוצב על גג המבנה. חריגה מגובה זה תותר בכפוף לאישור משרד הבטחון ורשות תעופה אזרחית במסגרת הקלה להיתר בניה.</p> <p>2. הקמת עגורנים בגובה העולה על 82 מ' מעל פני הים, תהא רק באישור רשות תעופה אזרחית.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>1. הוראות באשר לעצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ג. כל פיתוח או שימוש הסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרו, ייעשה בזהירות רבה תוך התחשבות לצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.</p> <p>2. הוראות באשר לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. העצים המסומנים להעתקה ייעתקו לתוך המתחם או בקרבתו בתאום ואישור העירייה.</p> <p>ב. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה במגרש בו סומן עץ להעתקה, יצורף מפרט טכני בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>3. הוראות באשר לעצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה, תצורף לבקשה דברי הסבר אודות העצים המיועדים לכריתה בצרוף תכנית המפרטת את העצים בערך חליפי שיינטעו במקום העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. תנאי לטופס 4 יהיה קבלת רישיון כריתה מפקיד היערות.</p>	
<p align="center">תחזוקה</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>כלל הפרויקט יתוחזק ע"י חב' אחזקה אחת שתתחזק את השטחים המשותפים לכלל הפרויקט לרבות מרתפי החניה והשפ"פ, ותהיה אחראית לפתרונות הניקוז לנגר העילי בתחום התכנית.</p>	
<p align="center">הריסות ופינויים</p>	<p align="center">6.8</p>
<p align="center">סימון בתשריט: מבנה להריסה</p> <p>1. מבנה המסומן בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה לצורך פינוי השטח להקמת המבנים החדשים מתוקף תכנית זו.</p> <p>2. פינוי פסולת הבניין תהיה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ותעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות)(תיקון) - התשנ"ט 1998. יש לפעול עפ"י תכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית, או לפי הנחיות מנהל התכנון, המאוחר מביניהם.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה אישור היחידה הסביבתית לפינוי עודפי עפר.</p> <p>4. תנאי לאיכלוס - הגשת קבלות מאתר ההטמנה ליחידה הסביבתית.</p> <p>5. חל איסור על גריסה וניפוי פסולת בנין בשטח האתר, אלא באישור היחידה לאיכות הסביבה.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>1. התחייבות היזם להריסת מבנים המיועדים בתשריט להריסה באותו המגרש ופינוי הפסולת</p>	



6.9 תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<p>בהתאם לחוק.</p> <p>2. אישור תכנית לעיצוב אדריכלי ופיתוח למתחם כולו במפורט בסעיף 6.1.</p> <p>3. הגשת אישורים סופיים של רת"א ומשרד הבטחון לגובה המבנים המתוכננים.</p> <p>4. הבטחת ביצוע איחוד וחלוקה.</p> <p>5. הכנת תצ"ר.</p> <p>6. הבטחת רישום השטחים שיופקעו על שם עיריית הרצליה.</p> <p>7. מתן התחייבות לרישום זיקות הנאה בנסחי הטאבו בהתאם לסעיפים: 1.2.4.1, 1.2.4.2.2.</p> <p>8. מתן התחייבות לרישום זיקות הנאה החדדיות למעבר כלי רכב והולכי רגל בחניונים התת קרקעיים.</p> <p>9. אישור תכנית הפיתוח ע"י היחידה לאיכות הסביבה למניעת מטרדים סביבתיים שמקורם במרכיבי הפיתוח והמתקנים ההנדסיים הנדרשים.</p> <p>10. אישור היח' לאיכות הסביבה למניעת מטרדים סביבתיים, לרבות רעש, איכות אוויר, קרינה ופסולת בניין.</p>	



6.10 תנאים למתן היתרי איכלוס	6.10
<p>1. תנאי למתן טופס 4 יהא התקשרות של כלל הפרויקט עם חב' אחזקה בהתאם לסעיף 6.7 לתקופה המקסימלית המותרת לפי חוק מכר.</p> <p>2. אישור היחידה לאיכות הסביבה ליישום בפועל של האמצעים הנדרשים למניעת מטרדים סביבתיים.</p> <p>3. רישום זיקות ההנאה בטאבו.</p>	



6.11 סטיה ניכרת	6.11
<p>1. לא תותר המרת שטחים תת-קרקעיים לשטחים עיליים, המרה כזו תיחשב לסטיה ניכרת.</p> <p>2. הוספת שטחים או יחידות דיור לתכנית תהווה סטיה ניכרת.</p>	

6.12 איחוד וחלוקה	6.12
<p>האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה בהסכמת הבעלים.</p>	

6.13 היטל השבחה	6.13
<p>הוועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תחילת עבודות עבור המבנים הפונים לרחוב אבן עזרא.	אישור הוועדה המקומית לבקשה להיתר עבור המבנים ברחוב מנדלבלט ובנוסף, תינתן התחייבות היזם להשלמת הבנייה בכלל המתחם.

7.2 מימוש התכנית



התכנית תבוצע תוך 10 שנים מאישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27