

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0255281

הר/2304 - אחוזת גליל ים, הרצליה



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 504-0255281
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 27.10.17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
 אג"ר דניאלה פוסק
 מנהל מינהל התכנון והבניה המחוזית תל-אביב

27.10.17



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לשפר את המצב התכנוני המאושר, לצורך הקמת פרויקט דיור-מוגן איכותי המתבסס על העקרונות הבאים:

א. העצמת זכויות הבניה, בהתאם למיקומו של המגרש על ציר הסעת המונים מתוכנן, ובהתאם למדיניות התכנון העירונית.

ב. עיצוב עירוני - הקפדה על התאמת נפחי הבניה למצב הקיים והמתוכנן, הרחבת רחובות ויצירת חזית מסחרית לאורך רחוב הרב קוק.

ג. ניצול תת הקרקע - מיקום מירב השטחים העיקריים המשותפים בתת הקרקע, סביב פאטיו פתוח לשמים

ד. רמת רווחה גבוהה - הפרויקט יספק לדייריו שטחים משותפים רבים ונרחבים המאפשרים פעילויות חברתיות מוגנות ומגוונות, יחידות דיור, שירותי פנאי ונופש וכו'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הר/2304 - אחוזת גליל ים, הרצליה

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 504-0255281

1.2 שטח התכנית

5.369 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הרצליה

184519 קואורדינאטה X

674324 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש פנוי בפינת הרחובות דשה אהרונסון והרב קוק, הרצליה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות: הרצליה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	55	הרב קוק	הרצליה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות	מספר חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן				
51		חלק	מוסדר	6424
20-21		חלק	מוסדר	6535

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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/253/א	פירוט		852		08/06/1961
הר/1665/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/1665/א ממשיכות לחול.	3914	3539	22/08/1991
הר/מק/2000/מע	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/מק/2000/מע ממשיכות לחול.	5037		04/12/2001
הר/1995	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/1995 ממשיכות לחול.	5619	1261	24/01/2007
הר/1985/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/1985/1 ממשיכות לחול.	5973	4688	06/07/2009
הר/1985/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/1985/א ממשיכות לחול.	6840	6872	17/07/2014



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				נועם פרחי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		נועם פרחי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	20/03/2018	נועם פרוזי	28/03/2018		לא
תנועה	מנחה	1:500	1	25/02/2018	גבי שויער	25/02/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	20/03/2017	זונשיין דורית	28/03/2017		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



תכנון זמין
מונה הדיפסה 42

תכנית מס': 504-0255281 - שם התכנית: הר/2304 - אחוזת גליל ים, הרצליה

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			אחוזת צהלה בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	37	03-6254444		info@arubi.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אחוזת צהלה בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	37	03-6254455		info@arubi.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				אחוזת צהלה בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	37	03-6254444		info@arubi.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	שרך ראשי	נועם פרחי		פרחי-צפריר אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6142150	03-6142141	noam@fa-za.co.il

תכנית מס': 504-0255281 - שם התכנית: הר/2304 - אחוזת גליל ים, הרצליה

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	זונשיין דורית	570	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	yifatn@data map.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	נבי שויער		מ.ת.ג. הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919		gabi@matan- eng.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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

- א. שינוי התכנית התקפה על מנת לאפשר שדרוג הפרויקט לדיור מוגן באיכות מגורים גבוהה, שירותי רווחה וחברה לדיירים.
- ב. תוספת חזית מסחרית וקביעת שצ"פ ושפ"פ לכיוון רח' הרב קוק, לחיזוק ושיפור הפעילות העירונית לאורך הרחוב.
- ג. הרחבת הרחוב מדרום על ידי תוספת רצועה בייעוד ציבורי "שביל" בהמשך לייעוד מאושר במגרש הסמוך ממערב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממגרש מיוחד, שפ"פ ודרך מאושרת, לדיור מיוחד, שצ"פ, שפ"פ, שביל ודרך מאושרת.
2. קביעת 320 יח"ד וקביעת שטחי בניה בסך 28,000 מ"ר עיקרי מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת, לשימושי דיור מוגן ומסחר.
3. קביעת שימושים והוראות בינוי ופיתוח.
4. קביעת הוראות לנושא איכות הסביבה.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה והיתרי איכלוס.
6. קביעת שלבי ביצוע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	101A
דרך מאושרת	202, 201
שביל	401
שטח פרטי פתוח	101B
שטח ציבורי פתוח	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
ויקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	101B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	דיוור מיוחד	101A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	229	4.27
מגרש מיוחד	4,652	86.65
שטח פרטי פתוח	488	9.09
סה"כ	5,369	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיוור מיוחד	4,409.23	82.11
דרך מאושרת	229.43	4.27
שביל	243.08	4.53
שטח פרטי פתוח	266.42	4.96
שטח ציבורי פתוח	221.57	4.13
סה"כ	5,369.72	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

4.1	דיוור מיוחד
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. יחידות דיוור מוגן כהגדרתו בחוק הדיור המוגן תשע"ב 2012, לרבות דירות גן בקומת הקרקע. כל יחידות הדיור המוגן תהיינה בבעלות אחת ותנוהלנה על ידי חברת ניהול משותפת אחת. שטח יחידת דיוור יהיה כ-60 מ"ר בממוצע, ולא פחות מ-30 מ"ר.</p> <p>2. מחלקה סיעודית בהתאם להנחיית משרד הבריאות.</p> <p>3. שטחים נלווים לדיור המוגן (שטחים משותפים לרווחת דיירי הפרויקט), לרבות חדרי חוגים, חדר אוכל, אולמות למופעים ולפעילויות, מתקני ספורט ובריכת שחיה, ספרייה, בית כנסת, משרדים. השטחים המשותפים המתאימים לכך, כגון חדרי כושר, חדרי חוגים ובריכה, יהיו פתוחים בתשלום גם עבור הקהילה. ניתן יהיה למקם שטחים אלו מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>4. שטחי מסחר במפלס הרחוב ובגלריה.</p> <p>5. שטחי שירות כמפורט בתקנות חישוב שטחים בתכניות והיתרים, לרבות מחסנים משותפים, מחסנים דירתיים, מבואה ראשית, מבואות ומדרגות, חניה, מתקנים טכניים.</p> <p>6. שטחים פתוחים מגוננים לרווחת דיירי הבניין.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. מניין הקומות: גובה הבניה יהיה בכפוף למפורט בסעיף 6.5 "גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה להלן.</p> <ul style="list-style-type: none"> - אגף צפוני: קומת קרקע כפולה, ומעליה 17 קומות מגורים. - אגף מזרחי: קומת קרקע כפולה, מעליה 6 קומות מגורים ומעליהן קומת גג. - אגף דרומי: קומת קרקע, מעליה 9 קומות מגורים ומעליהן קומת גג. <p>2. גובה קומות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו (מריצוף לריצוף). - גובה קומת הקרקע הכפולה לא יעלה על 7 מ' ברוטו (מריצוף לריצוף). בקומת הקרקע הכפולה ניתן יהיה להקים קומת גלריה בשטח שלא יעלה על 60% מתכסית קומת הקרקע. שטחי הבניה לקומת הגלריה יחושבו מתוך סך הזכויות המפורטות בטבלה 5. - גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 7 מ' ברוטו (מריצוף לריצוף). - גובה קומות המרתף התחתונות לא יעלה על 3 מ' נטו (בין רצפה לתחתית הקורות). - ניתן יהיה לחבר מספר קומות ליצירת חללים גבוהים. - במידת הצורך, ניתן יהיה לאשר שינויים בגובה הקומות באישור מהנדסת העיר. <p>3. עיצוב קומת הקרקע:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בחזית רחוב הרב קוק תוקם חזית מסחרית וקולונדה מקורה. רוחב הקולונדה לא יפחת מ-4 מ'. - שטח הקולונדה יפותח כהמשך רציף של המדרכה, וירשם כזיקת הנאה למעבר הולכי רגל. לא תותר הפניית מבואות ושטחים משותפים של הדיור המוגן אל רחוב הרב קוק. - דירות גן: ניתן יהיה להקים דירות גן בקומת הקרקע, ובלבד שלא יופנו אל הרחובות ההיקפיים אלא לפני המגרש. 4. גוזזטראות: <ul style="list-style-type: none"> - ניתן להבליט גוזזטראות עד 1.5 מ' מעבר לקו הבניין, ובלבד שלא יחרגו מגבול המגרש. - שטחי הבניה גוזזטראות ישמשו למטרה זו בלבד, ולא ניתן יהיה לצרפן לשטחי הדירות. סטיה

4.1	דיור מיוחד
	<p>מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>- ניתן להתקין בחזית הגזוזטרה אלמנט הצללה לסינון קרינת שמש ישירה. כל אמצעי הצללה יעוצבו כחלק מהשפה העיצובית לבניין כולו. לא תאושר תוספת הצללה מאוחרת שאינה תואמת פרט אחיד שאושר בהיתר הבניה.</p> <p>5. בניה על הגג:</p> <p>- באגפים המזרחי והדרומי תותר הקמת קומת גג לצורך דירות גג. קומת הגג תתוכנן בנסיגה החזית כלפי הרחובות ההיקפיים בלבד. עומק הנסיגה לא יפחת מ-3 מ'.</p> <p>6. מצללות (פרגולות): לא תותר הקמת מצללות בנויות מעבר לקווי בניין וגבול המגרש.</p> <p>7. מתקנים טכניים על הגג: ניתן להתקין מתקנים טכניים על הגגות, לרבות מאגרי מים, חדרי מכונות, משאבות, מפוחים, מתקני חשמל. מתקנים אלו יוסתרו באמצעות קירות המשכיים לחזיתות המבנה, רפפות או כל אמצעי הסתרה אחר באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>8. מחסנים:</p> <p>ניתן יהיה לתכנן מחסנים דירתיים בשטח כולל שלא יעלה על 5 מ"ר במוצע ליחיד. המחסנים יתוכננו במרתפים בלבד.</p> <p>9. מרתפים: קווי הבניין למרתפים יהיו על פי המסומן בתשריט ובכפוף למפורט בסעיף 6.10 להלן.</p> <p>10. בניה בשלבים: תתאפשר התקדמות הבניה בשלבים, בכפוף למגבלות הבניה על פי רת"א ומשרד הבטחון. ככל שלא ניתן יהיה לממש את כלל זכויות הבניה עקב מגבלות הגובה, תבוטלנה זכויות הבניה אשר אינן עומדות במגבלות הגובה ולא ניתן יהיה לנצלן.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. חצר מרכזית פתוחה/פטייו: בלב הפרויקט תתוכנן חצר מרכזית פתוחה לשמיים, מגוננת ומוגנת. שטח החצר לא יפחת מ-300 מ"ר. שטח זה יישמר, כולו או חלקו, פנוי בתת הקרקע עבור חלחול תכנון זמין מונה הדפסה 42 והחדרת מי נגר, בהתאם לסעיף 6.10 להלן.</p> <p>2. חצרות אנגליות: ניתן יהיה להקים חצרות אנגליות לאורזור ולתאורת חלקי מרתף.</p> <p>3. לאורך המדרכות ינטעו עצי צל בוגרים.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. תקן החניה עבור שימושי הדיור המוגן יהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה, ולא יותר ממקום חניה לכל 4 יחיד.</p> <p>2. תקן החניה עבור שימושי המסחר יהיה מקום חניה לכל 80 מ"ר עיקרי.</p> <p>3. כל החניות תהינה תת קרקעיות.</p>
ד	<p>תנועה</p> <p>1. תותר כניסת רכבים אחת בלבד מהרחוב הדרומי, כמסומן בנספח התנועה.</p> <p>2. החניה התפעולית תמוקם בתת הקרקע בלבד.</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>1. במפלס המדרכה: שטחים פתוחים לרווחת הציבור, להליכה ולשהייה של הולכי רגל, כחלק מהמרחב הציבורי ברחוב הרב קוק.</p> <p>2. במפלס המרתף: כל השימושים המותרים במרתף כפי שמפורט ב"דיור מיוחד", כהמשך רציף של המרתף.</p>



תכנון זמין מונה הדפסה 42



תכנון זמין מונה הדפסה 42



תכנון זמין מונה הדפסה 42

4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח
	<p>1. השטח יפותח כחלק מהמרחב הציבורי ברחוב הרב קוק, יחד עם שטח השצ"פ, באופן פתוח ונגיש וללא כל הפרעה או מכשול כגון גדרות, מדרגות, קירות תומכים וכו'.</p> <p>2. השטח יפותח כחזית פתוחה לטובת הציבור הכוללת נטיעות וכיכר בחזית רחוב הרב קוק.</p> <p>3. פיתוח השטח יכלול שילוב של שטחים מרוצפים לרווחת משתמשי החזית המסחרית ושטחים מגוננים.</p> <p>4. שטחי השפ"פ והשצ"פ יעוצבו ויפותחו כיחידה אחת.</p> <p>5. תותר הקמת מרתף מתחת לשטח השפ"פ. המרתף יפותח כהמשך רציף של המרתף בתא השטח 101A. מעל תקרת המרתף תובטח אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.</p> <p>6. תירשם זיקת הנאה לציבור בכל שטח השפ"פ, במפלס הרחוב.</p>

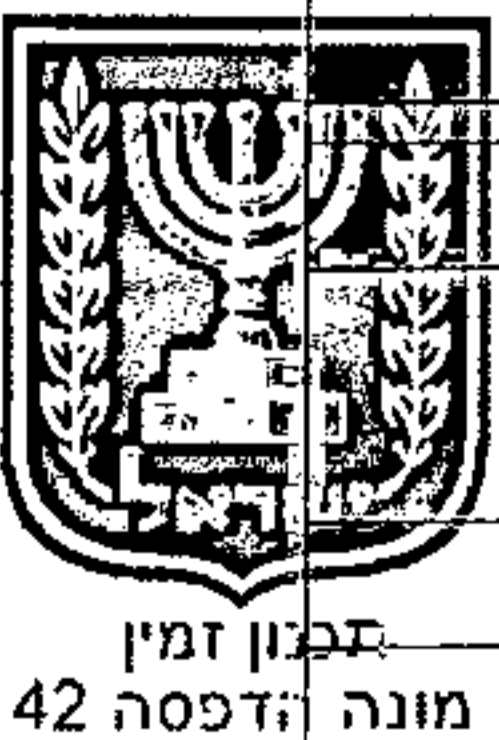


4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	שטחים פתוחים לרווחת הציבור, להליכה ולשהייה של הולכי רגל, כחלק מהמרחב הציבורי ברחוב הרב קוק.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. השטח יפותח כחלק מהמרחב הציבורי ברחוב, באופן פתוח ונגיש וללא כל הפרעה או מכשול כגון גדרות, מדרגות, קירות תומכים וכו'.</p> <p>2. פיתוח השטח יכלול שילוב של שטחים מרוצפים לרווחת משתמשי החזית המסחרית ושטחים מגוננים.</p> <p>3. שטחי השפ"פ והשצ"פ יעוצבו ויפותחו כיחידה אחת.</p>



4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	כל השימושים המותרים על פי חוק התכנון והבניה
4.4.2	הוראות

4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	שטחים פתוחים לרווחת הציבור, להליכה ולשהייה של הולכי רגל, כחלק מהמרחב הציבורי ברחוב.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. השטח יפותח כחלק מהמרחב הציבורי ברחוב, באופן פתוח ונגיש וללא כל הפרעה או מכשול כגון גדרות, מדרגות, קירות תומכים וכו'.</p> <p>2. פיתוח השטח יכלול שילוב של שטחים מרוצפים לרווחת משתמשי החזית המסחרית ושטחים מגוננים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מס' תדפסה 42

קו בנין (מטר)	מספר קוטות					גובה מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מותא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מזרח לכניסה הקובעת	מערב הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שדה	עיקרי	שדה	עיקרי					
							320					20000		101A	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד
									14408	3500	11450	1000		101A	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד
												3200		101A	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד
											50	300		101A	מסחר	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד
(4)	(4)	(4)	(4)	4	17 (3)	113.5 (2)	320	65	14408	3500	11500	24500	(1) 4675	101A	כסך הכל	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצג 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:

א. ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים בתת הקרקע לשטחי שירות.

ב. כל השטחים המפורטים מתחת למפלס הכניסה הקובעת, עיקרים ושירות, הנם עבור מגרש 101 כולו כולל תא השטח ביעוד שפ"פ.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטח מגרש 101 כולו, כולל תאי השטח ביעוד דיוור מיוחד 101A ושפ"פ 101B.

(2) מפלס המבנה הסופי בשלב ב'. הגובה מעל פני הים.

(3) לא כולל קומת קרקע בגובה כפול ולא כולל מתקנים טכניים על הגג.

(4) קווי הכניין העיליים - לפי המסומן בתשריט

קווי הכניין למרתפים - לפי המסומן בתשריט ובכפוף למפורט בסעיף 6.10 להלן.

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6.1 הוראות פיתוח

- הגשת בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח עם התייחסות לנושאים הבאים:
1. פרטי פיתוח אופייניים כגון גדרות, מדרכות בחזית המגרשים, מעקות, קירות פיתוח, חמר גמר, וכו'.
 2. תכנית פיתוח קומת הקרקע (דירות גן וגגות מרתפים).
 3. קביעת מפלסי הכניסה במבנים (+0.00).
 4. פתרונות לנגישות נכים על פי התקן.
 5. בהיקף התכנית, לאורך המדרכות ובשטחן ינטעו עצים ע"פ תכנית פיתוח.
 6. התייחסות לפתרון ניהול נגר עילי בהתאם לסעיף 6.10 ולנושא הצללות בהתאם לסעיף 6.6.

6.2 איכות הסביבה

1. מניעת מטרדים מעירוב שימושים:
 - השימושים הנוספים על הדיור המוגן יותרו בכפוף למזעור מטרדים לשימוש הרגיש - הדיור המוגן, כדלקמן:
 - א. לא יותרו שימושים המייצרים זיהום אוויר ורעש מעל המפלס המותר בסביבת דיור מוגן.
 - ב. בשלב היתר הבניה יקבעו הוראות בדבר מגבלות תפעול וניטור המטרדים.
2. איכות אוויר:
 - א. תותקן מערכת איורור נאות, מפולש ו/או מאולץ, בכל בנין בו מצויים חניונים תת קרקעיים ו/או חדרי אצירת פסולת ו/או מחסנים. לא תתאפשר פליטת אוויר ממרתפים ישירות אל עבר הרחובות הגובלים.
 - ב. פליטת מזהמים מבתי אוכל תעשה בארובה מרכזית לגג הבנין, כולל שימוש במסננים, באופן שיבטיח אי פליטת מזהמים וריחות לסביבה. הארובה תמוקם הרחק מפתחי איורור סמוכים ו/או פתחי דירות מגורים למניעת מטרדי ריח.
 - ג. גנרטורים יותקנו לשימוש בחירום בלבד. פליטת גזים מהגנרטורים תהיה בגובה ובכיוון שימנעו מטרדי זיהום אוויר למשתמשים במבנה ולשכניו.
3. פתרונות פינוי אשפה ומיחזור ופרטי מתקני אשפה:
 - א. כמות, מיקום וסוג המתקנים לפינוי אשפה יהיו לפי דרישות העיריה המעודכנות למועד הבקשה להיתר בניה.
 - ב. מערכות פינוי האשפה יותאמו לכמויות הפסולת הצפויות ממגוון השימושים בתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6.3 בניה ירוקה

הבנייה תהיה על פי תקן ישראל 5281 או תקן אחר שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

6.4 זיקת הנאה

כל שטח השפייפ וכל השטח המקורה ("קולונדה") בחזית המסחרית, במפלס המדרכה, ירשמו כזיקת הנאה לטובת הציבור בלשכת רשם המקרקעין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6.5 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

- הגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה הרצליה
1. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה הרצליה, לרבות הגבלות בניה בגין גובה המישור האופקי ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.
 2. הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים, כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.5
<p>יצאה לגג, מתקנים על הגג וכו', הנו +82 מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו.</p> <p>3. המגבלות המפורטות בסעיף 6.5 (2) לעיל, יחולו כולן עד למועד הפסקת הפעילות התעופתית בפועל בשדה התעופה הרצליה, ופינויו על ידי רשות שדות התעופה.</p> <p>4. לאחר הפסקת הפעילות התעופתית בפועל בשדה התעופה הרצליה, ופינויו על ידי רשות שדות התעופה, הגובה המרבי המותר לבניה בתחום התכנית, לרבות תרנים, דודי שמש, מעקות, חדרים, שירות וכן עגורנים / מנופים לא יעלה על +113.5 מ' מעל פני הים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה, לרבות בקשות להקלה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>6. תנאי להקמת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת מכתב תמיכה מהרשות האזרחית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>1. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה, לרבות התייחסות לנושא הצללה ומשטר רוחות, ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו.</p> <p>2. הצגת תכנית פיתוח כמפורט בסעיף "פיתוח סביבתי".</p> <p>3. הבטחת רישום השטחים בזיקת הנאה.</p> <p>4. ביצוע בדיקות גזי קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה והגשת תכנית למיגון היה וימצא צורך, לאישור היחידה לאיכות הסביבה.</p> <p>5. הגשת חוות דעת אקוסטית למניעת מטרדי רעש מהכבישים הסמוכים לאישור היחידה לאיכות הסביבה.</p> <p>6. אישור היחידה לאיכות הסביבה למניעת מטרדי רעש, איכות אוויר וקרינה מהחניון התת-קרקעי ומהמערכות המתוכננות.</p> <p>7. אישור משרד הבריאות לתכנון המפורט של המחלקה הסיעודית.</p> <p>8. אישור משרד הבריאות לנספחי מים וביוב, וכן לכל שימוש הנדרש באישור על פי סעיף 22 פרק היתרים ואגרות בחוק התכנון והבניה.</p> <p>9. אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>10. הוראות לעניין התארגנות האתר ומניעת מפגעים לסביבה בעת הבניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

תנאים למתן היתרי איכלוס	6.7
<p>1. רישום זיקת הנאה על פי הוראות תכנית זו.</p> <p>2. הצגת חוזה התקשרות עם חברת ניהול.</p>	

היטל השבחה	6.8
<p>הועדה תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

עיצוב אדריכלי	6.9
<p>בשל ייעוד הקרקע ומיקומו הייחודי יינתנו הנחיות מרחביות פרטניות למגרש לעת הגשת הבקשה לתיק מידע.</p>	

ניהול מי נגר	6.10
<p>יוותרו לפחות 15% שטחים פנויים מבינוי עבור חלחול והחדרת מי נגר חדירי מים מתוך שטח המגרש לבינוי (תא שטח 101A) במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת המרתף ופיתוח השטח. הקמת האגף הדרומי עד לגובה 82.0 מ' מעל פני הים. הקמת האגף המזרחי במלואו, עד לגובה 77.5 מ' מעל פני הים. הקמת האגף הצפוני באופן חלקי, עד לגובה 77.5 מ' מעל פני הים.	
2	הקמת יתרת הבינוי על לגובה המרבי על פי הוראות תכנית זו.	אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42