

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0222943

הר/מק/2291 - התחדשות עירונית שיכון ויצמן

תל-אביב

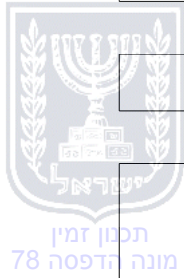
מחוז

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 באמצעות הליך של פינוי בינוי. התכנית משתרעת על שטח של כ- 80 דונם ומציעה את פינויים של 32 מבנים ישנים המכילים 576 יח"ד ובנוסף פינויים של מבני ציבור ומסחר ולבנות במקומם שכונת מגורים חדשה הכוללת 1,843 יח"ד במבנים חדשים ובנוסף גם שטחי מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ושטחים פתוחים לרווחת הציבור. התכנית כוללת שידרוג תחנת תדלוק קיימת על פי סעיף 7.3 לתמ"א 18 שינוי מספר 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הר/מק/2291 - התחדשות עירונית שיכון ויצמן
------------	-------------------------------	------------------	--

מספר התכנית	504-0222943
--------------------	-------------

1.2	שטח התכנית	79.728 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) (1)
----------------------	---------------

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית
-------------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו
-------------------------	--

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
---	----



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי הרצליה

קואורדינאטה X 184349

קואורדינאטה Y 674523

1.5.2 תיאור מקום

המרחב שבין הרחובות הרב קוק מדרום, אבן עזרא ממערב, דון יוסף הנשיא מצפון, תור הזהב וויצמן ממזרח, ושטחו הכולל הוא כ- 80 דונם.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הרצליה	אבן גבירול		
הרצליה	אבן עזרא		
הרצליה	דון יוסף הנשיא		
הרצליה	הרב קוק		
הרצליה	ויצמן		
הרצליה	רבנו תם		
הרצליה	רשב"ם		
הרצליה	תור הזהב		

שכונה שיכון ויצמן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6527	מוסדר	חלק	43, 53, 89-94, 208, 230-234, 236-253, 255-258	27, 254
6535	מוסדר	חלק	47-48, 50, 78-87, 92-93, 140-141	29-30

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



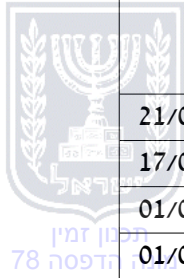
תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

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/ 1041	החלפה		1692		21/01/1971
הר/ 1266	החלפה		2127		17/07/1975
הר/ 1635	החלפה		2956		01/09/1983
הר/ 1880	החלפה		4377	1511	01/02/1996
הר/ 2000 א	החלפה		5065	1978	09/04/2002
הר/ 2000 מ	החלפה		3807	168	25/10/1990
הר/ 253 א	החלפה		852		08/06/1961
הר/ 608	החלפה		1362		25/05/1967
הר/ מק/ 2000 מע	החלפה		5037		04/12/2001
הר/ מק/ 2000 נכ	החלפה		5093		09/07/2002
הר/ 1187	החלפה		2225		06/06/1976
הר/ 474	החלפה		0		28/02/1963



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				קיקה ברא"ז			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		קיקה ברא"ז		תשריט מצב מוצע	לא
דו"ח סביבה	מנחה		31	14/03/2018	ערן בידר	12: 49 09/05/2018	דו"ח הידרולוגי סביבתי	לא
דו"ח סביבה	מנחה		7	21/06/2018	רון לשם	13: 22 21/06/2018	דו"ח סביבתי - זיהום מתחנת הדלק	לא
מים	מנחה		7	26/10/2020	אורן גבעון	10: 06 26/10/2020	נספח מים וביו - פרשה טכנית	לא
ניקוז	מנחה		17	22/10/2020	אורן גבעון	10: 09 26/10/2020	נספח ניקוז - פרשה טכנית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	05/12/2016	ברני גטניו	14: 14 25/12/2016	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	05/10/2020	קיקה ברא"ז	20: 30 22/10/2020		לא
עיצוב פיתוח ובינוי	מנחה	1: 100	1	10/12/2019	ליאור וולף	16: 09 17/12/2019		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	12/01/2020	גור פוכס	21: 12 04/02/2020		לא
בינוי	מנחה		10	07/10/2020	קיקה ברא"ז	20: 31 22/10/2020	נספח שלביות	לא
התחדשות עירונית	מנחה	1: 1250		10/12/2019	קיקה ברא"ז	09: 41 10/12/2019	נספח פינויים	לא
מים	מנחה	1: 500		11/10/2020	אורן גבעון	20: 34 22/10/2020	תשריט מים	לא
ביו	מנחה	1: 500		11/10/2020	אורן גבעון	20: 35 22/10/2020	תשריט ביו	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000		11/10/2020	אורן גבעון	20: 35 22/10/2020	תשריט ניקוז	לא
חשמל	מנחה	1: 500	1	09/12/2019	אמיר טיקטין	08: 36 10/12/2019	נספח חשמל	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית הרצליה	הרצליה	בן גוריון	2	09-9591544		tamarf@herzliya.muni.il
	פרטי			אזורים בניין (1965 בע"מ	תל אביב-יפו	ארניה אסוולדו	32	03-5632789		koren@azorim.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אזורים בניין (1965 בע"מ	תל אביב-יפו	ארניה אסוולדו	32	03-5632789		koren@azorim.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	דרך בגין	125	03-7632076		
בבעלות רשות מקומית				עיריית הרצליה	הרצליה	בן גוריון	2	09-9591544		tamarf@herzliya.muni.il
אחר	עו"ד מיופה כוח ע"י הדיירים	עודד ישראלי	17247		תל אביב-יפו	דרך בגין	132	03-6074666	03-6095500	odedi2@bezeqint.net

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
-----	-------	----	------------	----------	------	------	-----	-------	-----	-------

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים פרטיים שונים

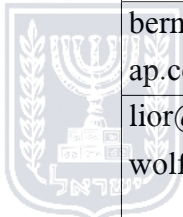
אחר - בעלי הזכויות ע"י עו"ד עודד ישראלי



תכנון זמין
מזכה הדפסה 78

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	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
	יועץ סביבתי	ערן בידר		חברת אל.די.די	פתח תקוה	גונן	10	03-9265979	03-9265984	eranb@lddtech.com
מהנדס מים, ביוב, ניקוז	יועץ תשתיות	אורן גבעון	105288	י.לבל מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב-יפו	נחלת יצחק	32 א	03-6952418		oren@lebel.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	berni@datamap.com
אדריכל נוף	אדריכל	ליאור וולף	106777	דן צור-ליאור וולף אדריכלי נוף בע"מ	הרצליה	מדינת היהודים	103	09-9510020	09-9510030	lior@zur-wolf.com
יועץ חשמל	יועץ	אמיר טיקטין		טיקטין תכנון חשמל בע"מ	רחובות	(1)	2	08-9310500		tiktin@tiktin.com
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684		shl@shl.co.il



תכנון זמין
מזכה הדפסה 78

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	גור פוכס	103059	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	gur@dgsh.co. il

(1) כתובת : קרית המדע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

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
מתחם	מסומן בתשריט באמצעות קו אפור מקווקו וממוספר בעיגול כחול. מיספור המתחמים, אינו מעיד על סדר ביצועם.

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**

תכנית התחדשות עירונית בלב העיר באמצעות הליך של פינוי בינוי. התכנית משתרעת על שטח של כ- 80 דונם ומציעה את פינויים של 32 מבנים ישנים המכילים 576 יח"ד ובנוסף פינויים של מבני ציבור ומסחר ולבנות במקומם שכונת מגורים חדשה הכוללת 1,843 יח"ד במבנים חדשים ובנוסף גם שטחי מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ושטחים פתוחים לרווחת הציבור. מטרה נוספת בתכנית היא שידרוג של תחנת התידלוק הקיימת באמצעות הריסה והקמתה מחדש תוך שמירה של תנאים נאותים ובנוסף הקמת מבנה למסחר ומשרדים מעל לתחנת התידלוק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע ממגורים א', ב' ו- ג' ליעודים של מגורים ד', מגורים ד' עם חזית מסחרית, מסחר ותעסוקה, כיכר עירונית, שצ"פ, מבני ציבור ודרכים.
2. קביעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת ממנה.
3. קביעת הוראות, זכויות בניה ותנאים לבינוי של 1,843 יח"ד במבנים חדשים. מתוכן 50 דירות ימכרו במחיר מופחת לבני המקום.
4. קביעת הוראות להריסת מבנים.
5. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה וטופס 4.
6. קביעת הנחיות לפיתוח השטח.
7. קביעת הנחיות סביבתיות.
8. קביעת רוחב זכות הדרך ברחוב הרב קוק וקביעת הוראות והנחיות לפיתוח הרחוב.
9. קביעת שלביות למימוש הפרויקט.
10. קביעת תקן חניה והסדרי תנועה וחניה לפרויקט.
11. התווית שטח פתוח שכונתי וקביעת הוראות והנחיות לפיתוחו.
12. חלוקת התכנית ל- 7 מתחמים (כמסומן בתשריט).
13. קביעת הוראות להריסת תחנת הדלק הקיימת והקמתה מחדש בתנאים נאותים.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	10 - 14, 15A, 15B
מבנים ומוסדות ציבור	40A, 40B, 41
שטח ציבורי פתוח	60A, 60B, 61
ככר עירונית	70 - 73
דרך מאושרת	810, 811, 820, 822, 830, 832, 840, 842, 850, 860, 861, 870
דרך מוצעת	910, 920, 923, 930, 932, 940, 941, 950, 960, 961, 970
מסחר ותעסוקה	50, 51

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת תדלוק	מסחר ותעסוקה	50
גבול מתחם	דרך מאושרת	810, 811, 820, 822, 830, 832, 840, 842, 850, 860, 861, 870
גבול מתחם	דרך מוצעת	910, 920, 923, 930, 932, 940, 941, 950, 960, 961, 970
גבול מתחם	ככר עירונית	70 - 73
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	40A, 40B, 41
גבול מתחם	מגורים ד'	10 - 14, 15A, 15B
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	50, 51
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	60A, 60B, 61
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	820, 830
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	921
דרך / מסילה לביטול	ככר עירונית	72
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	41
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	12 - 14
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	50, 51
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	60A, 60B
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	811, 840, 850, 861, 870
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	923, 931, 940, 950, 961
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	40A, 40B
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	10 - 14, 15A, 15B
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	50, 51
חזית מסחרית	ככר עירונית	73
חזית מסחרית	מגורים ד'	10, 11, 13, 14, 15A, 15B
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	50, 51
מבנה להריסה	דרך מאושרת	840, 841, 870
מבנה להריסה	דרך מוצעת	910, 920, 922, 930, 940, 941, 950, 960, 970
מבנה להריסה	ככר עירונית	70 - 73
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	40A, 40B, 41

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ד'	15A, 15B, 14 - 10
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	51, 50
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	60A
ציר	דרך מאושרת	861, 860, 850, 811, 810
ציר	דרך מוצעת	950, 910
ציר	מגורים ד'	13, 10
ציר	מסחר ותעסוקה	51, 50

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	13,611	17.07
דרך משולבת	5,521	6.93
מבנים ומוסדות ציבור	4,335	5.44
מגורים א'	45,124	56.60
מגורים ב'	1,605	2.01
מגורים ג'	3,437	4.31
מסחר	1,372	1.72
שביל	2,701	3.39
שטח ציבורי פתוח	2,022	2.54
סה"כ	79,728	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	11,396.09	14.32
דרך מוצעת	11,199.53	14.07
ככר עירונית	4,997.39	6.28
מבנים ומוסדות ציבור	6,876.72	8.64
מגורים ד'	35,682.4	44.83
מסחר ותעסוקה	3,222.17	4.05
שטח ציבורי פתוח	6,225.75	7.82
סה"כ	79,600.05	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים 1. מגורים ושטחי השירות הנלווים להם. שטחים משותפים כגון: מועדון דיירים, חדר כושר וכו'. 2. חזית מסחרית בהתאם למסומן בתשריט. 3. גני ילדים ו/או מעונות יום או יעוד ציבורי אחר ככל ויידרש, אשר יאושר על ידי מהנדסת העיר, בהתאם לסעיף 6.10.
4.1.2	הוראות א הוראות בינוי 1. מבני המגורים ייבנו בחתך הבא: קומת קרקע, מעליה עד 7 קומות מסד של בניה מרקמית ומעליה בנסיגה מגדל מגורים בהתאם למס' הקומות המותר בטבלת הזכויות. המרחק המזערי בין מגדלי המגורים יהיה 18 מ' נטו (כולל מרפסות זיזיות). 2. יותר ניצול קומת הקרקע למגורים בנוסף למבואות כניסה, ושטחי שרות אחרים והכל במסגרת שטחי הבניה המירביים המפורטים בטבלת הזכויות. תותר הצמדת מרתף לדירות הגן. 3. גובה קומת הקרקע בבנייני המגורים, בחלק המשמש כלובי יהיה לפחות 5 מ'. לפחות שליש מרוחב החזית הפונה אל הרחוב בקומת הקרקע יהיה בגמר זכוכית. שטח מינימאלי עבור לובי בבניין מגורים לא יפחת מ- 75 מ"ר, למעט במגרשים עם חזית מסחרית. 4. גובה קומה טיפוסית בבנייני המגורים לא יפחת מ- 2.7 מ' נטו (ריצפה-תקרה). 5. המרפסות לא יחרגו מקווי הבניין המסומנים בתשריט. עם זאת, ברח' הרב קוק, אבן עזרא וויצמן ניתן יהיה לבלוט עם המרפסות עד ל- 1.2 מ' מעבר לקו הרחוב (קו בניין אפס). 6. גודל המחסנים הפרטיים בתת קרקע לא יעלה על 6 מ"ר ליחיד. לא יותרו מחסנים שלא בקומה זו. 7. קו בניין קדמי למגדלים על חזית רח' הרב קוק יהיה מחייב. 8. במתחמים 03, 04, 05 גובה המבנים המופיע בנספח הבינוי יהיה מחייב. 9. בהתאם לסעיף 15.1 לתמ"א 4/18, ישמר מרחק מינימלי ליעוד מגורים בתחום התכנית, כמפורט בסעיף 4.2.2 (ג) תחנת תידלוק. מרחק יבדק לעת הוצאת היתרי הבניה. 10. בתאי שטח 13 ו-50 תותר בניית פתחים בקיר בניין שייבנה על גבול המגרש (הגבול הצדדי) עם תא שטח 51, ובלבד שהפתחים ייבנו בחלק הבניין שאינו ניצב מול מבנה הבנוי בקו בניין אפס בתא שטח 51 ו/או בקומות הגבוהות מהבניין שיבנה בתא שטח 51. 11. בניינים על חזית רחוב הרב קוק יוצמדו לקו הבניין הקדמי.
ב	הוראות פיתוח 1. בבניינים ללא חזית מסחרית, תישמר רצועה ברוחב של לפחות 1.5 מטר לצורך גינון ונטיעות עצים בחזיתות מגרשי המגורים הפונים לרחובות ההיקפיים. רצועה זו תהיה רציפה ככל הניתן. לא תותר הקמת מרתפים מתחת לרצועה זו. 2. לא תותר הצמדת חצרות פרטיות לדירות גן הממוקמות על החזית לרחוב. 3. מעל המרתפים יתוכנן מילוי אדמה בגובה של 1.5 מ' נטו עבור גינון ונטיעות.
ג	זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי



מגורים ד'	4.1
1. בשטח המסומן בתשריט כשטח לזיקת הנאה למעבר רגלי תרשם זיקת הנאה לציבור. 2. שטח זה יהיה מפותח באופן רציף למעבר הולכי רגל ורכבי אופניים. 3. תותר בניה תת קרקעית באיזור זה. 4. רוחבה של זיקת ההנאה יהיה לפחות 4 מ'. 5. יותר שינוי מיקום זיקת ההנאה למעבר רגלי מבלי להקטין את רוחבה במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, שתאושר ע"י הועדה המקומית.	
תשתיות אספקת הגז תהיה באמצעות צוברי גז אשר יותקנו בתחום מגרשי המגורים ויקבלו את אישורי הגורמים הרלוונטיים לעת הוצאת היתרי בנייה	ד
מסחר הנחיות בינוי : 1. גודל חנות מינימלי לא יפחת מ-50 מ"ר. יתוכנן תמהיל מגוון של חנויות כאשר רוחב חנות לא יפחת מ-4 מ'. 2. גובה קומת הקרקע המסחרית יהיה לפחות 5 מ', תוך התחשבות בשיקולי הטופוגרפיה המשתנה לאורך הרחוב. גובה זה יפורט בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח, שתוכן לכל מתחם. 3. הקולונדה לאורך החזית המסחרית ברחובות הרב קוק, ויצמן ואבן עזרא תגיע עד לגבול המגרש ותהיה ברוחב נטו של 4 מ' לפחות. בתחום הקולונדה תסומן זיקת הנאה למעבר הציבור והיא תשאר פתוחה למעבר ללא מחסומים או מכשולים. קירוי הקולונדה יהיה המשכי לאורך חזיתות המבנים, יבטיח הצללה וקירוי מפני גשם להולכי רגל.	ה
מסחר ותעסוקה	4.2
שימושים	4.2.1
משרדים, מסחר ומסעדות. תחנת תדלוק דרג א' בכפוף להוראות תמ"א 18 על תיקוניה.	
הוראות	4.2.2
איכות הסביבה כל שימוש וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים המפורטים בפרק 6 (הוראות נוספות) בסעיף איכות הסביבה.	א
הוראות בינוי 1. כמפורט בתשריט ובנספח הבינוי. 2. המרחק בין מבנה המגורים במתחם 01 לבין תחנת הדלק לא יפחת מ-36 מ' במידת הצורך ניתן יהיה להקטין את המרחק בהתייעצות המשרד להגנת הסביבה.	ב
תנועה נספח התנועה יהיה מחייב לענין כניסות ויציאות מהתחנה.	ג



מסחר ותעסוקה	4.2
זיקת הנאה סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי 1. בתא שטח 51 תירשם זיקת הנאה להולכי רגל בעל קרקע בין הרמפה ובין גבול תא שטח 50, בהתאם למסומן בתשריט. 2. תירשם זיקת הנאה תת קרקעית בתא שטח 51, עבור תא שטח 50.	ד
מסחר ראה סעיף מסחר ביעוד מגורים ד'. עומק חנות בקומת הקרקע בתא שטח 50 יהיה לפחות 4.5 מ'.	ה
הנחיות מיוחדות תחנת תידלוק 1. בהתאם לסעיף 15.1 לתמ"א 4/18, ישמר מרחק מינימלי ליעוד מגורים בתחום התכנית, של 36 מ' לפחות. במידת הצורך, ניתן יהיה להקטין את המרחק בהתייעצות המשרד לאיכות הסביבה. 2. המרחקים המינימליים לשימושים רגישים פרט למגורים, לרבות גן הילדים הקיים יתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה לעת הוצאת היתרי הבנייה. 3. קו בנין אחורי למגדל יהיה 15 מ', עפ"י המצוין בנספח הבינוי. 4. תחנת התדלוק לא תכלול גפ"מ וגט"ד אלא אם התקבל אישור מהמשרד להגנת הסביבה למסמך סיכונים.	ו
מבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים בנייני ציבור לרבות בניינים למטרות חינוך, תרבות, שירותים קהילתיים, בריאות, דת ורווחה. שטחים לצרכי ציבור לרבות כבישים, מגרשי חניה, חניון ציבורי תת קרקעי, שבילים, מתקני ספורט ושעשועים, מגרשי ספורט, מקלטים ומתקני תשתית, מתקנים טכנים, מסחר עבור באי המבנה והמוסד הציבורי. משרדי העיריה, דיור בהישג יד לפי תקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית) או כל יעוד ציבורי לפי ס' 188 לחות"ב. חדר טרפו אשר ישמש את מבני הציבור בלבד ימוקם בתא שטח 40.	4.3.1
הוראות	4.3.2
שטח ציבורי פתוח	4.4
שימושים גינון ונטיעות, רחבות, מתקני שעשועים ומשחקים, מתקני מים ובריכות נוי, מתקני ספורט ונופש, ריהוט רחוב, פינות ישיבה, פרגולות ומצללות, מגרשי חניה על קרקעיים, תשתית, מתקנים טכניים, לרבות ביוב, ניקוז, קווי חשמל, טלפון וכבלים. קיוסקים או בתי קפה, גודל כל יחידה מסחרית מסוג זה לא יעלה על 50 מ"ר.	4.4.1
הוראות	4.4.2
הוראות בינוי בשטח השצ"פ תותר הקמת מוקד מסחרי כגון: קיוסק או בית קפה, בשטח של כ - 50 מ"ר. בתא שטח 61 יישמרו כל העצים הקיימים.	א

4.4	שטח ציבורי פתוח
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה, 1965. שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל, שבילי אופניים ומעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה, 1965. שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל, שבילי אופניים ומעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות.
4.6.2	הוראות
4.7	ככר עירונית
4.7.1	שימושים
	גינון ונטיעות, ריהוט גן, ריהוט רחוב, מתקני שעשועים ומשחקים, פינות ישיבה, תאורה, פרגולות ומצללות, פיתוח שטח, קירות תמך ושבילים, חניה תת קרקעית. קיוסקים או בתי קפה, גודל כל יחידה מסחרית מסוג זה לא יעלה על 50 מ"ר.
4.7.2	הוראות
א	מרתפים א. תחת שטח הכיכר העירונית יותרו מרתפי חניה פרטיים, בהתאם לנדרש בתקן עבור המסחר והמגורים. ב. מרתפי החניה יוכלו להגיע עד לגבול המגרש ובלבד שישמרו שטחי החלחול הנדרשים. ג. היזם יקים ויפתח את הכיכר עירונית ואת מרתפי החניה וירשום את השטח שמעל פני הקרקע בלבד, על שם העירייה. ד. תפעול החניון מתחת לשטח הכיכר העירונית - הגדרה בתיאום מח' נכסים.
ב	הוראות פיתוח עומק מילוי אדמה גננית לא יפחת מ- 1.5 מ' בתחום הכיכר העירונית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ד'	מגורים	10	4519	20460	9207	10821	55	186		17		(1)	(1)	(1)	(1)	2604
מגורים ד'	מסחר	10	4519	200	100		80			1		(1)	(1)	(1)	(1)	
מגורים ד'	מגורים	11	9044	48620	21879	21660	55	442		17		(1)	(1)	(1)	(1)	6188
מגורים ד'	מסחר	11	9044	200	100		80			1		(1)	(1)	(1)	(1)	
מגורים ד'	מגורים	12	5014	25300	11385	12026	60	230		14		(1)	(1)	(1)	(1)	3220
מגורים ד'	מגורים	13	5940	36630	16484	14200	60	333		25		(1)	(1)	(1)	(1)	4662
מגורים ד'	מסחר	13	5940	1410	700	4864	80			1		(1)	(1)	(1)	(1)	
מגורים ד'	מגורים	14	8216	49280	22176	19726	60	448		25		(1)	(1)	(1)	(1)	6272
מגורים ד'	מסחר	14	8216	1465	685	6575	80			1		(1)	(1)	(1)	(1)	
מגורים ד'	מגורים	15A	1996	14630	6584	4795	70	133		30		(1)	(1)	(1)	(1)	1862
מגורים ד'	מסחר	15A	1996	400	200	1698	80			1		(1)	(1)	(1)	(1)	
מגורים ד'	מגורים	15B	1006	7810	3515	2414	70	71		20		(1)	(1)	(1)	(1)	994
מגורים ד'	מסחר	15B	1006	200	100	855	80			1		(1)	(1)	(1)	(1)	
מגורים ד'	<סך הכל>		35734	202730 (2)	91230 (2)	86034		1843								25802
מבנים ומוסדות ציבור		40A	3564													
מבנים ומוסדות ציבור		40B	2966													
מבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>	40A, 40B	6530	10000 (3)	3000	15500	55			6 (4)		(1)	(1)	(1)	(1)	
מבנים ומוסדות ציבור		41	422	400	20	200	70			2		(1)	(1)	(1)	(1)	
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	50	1770	11427	3809	9000	75			17		(1)	(1)	(1)	(1)	
מסחר ותעסוקה	מסחר	50	1781	600	200					2 (5)		(1)	(1)	(1)	(1)	
מסחר ותעסוקה	תחנת תדלוק	50	1781	80												



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי				
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	51	1458	1900	550	3485	60				7	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	(1)
מסחר ותעסוקה	מסחר	51	1458	300	100						1	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
שטח ציבורי פתוח		60A	4443													
שטח ציבורי פתוח		60B	283													
שטח ציבורי פתוח		61	1510													
ככר עירונית		70	281			840										
ככר עירונית		71	2497			7482										
ככר עירונית		72	1702			5100										
ככר עירונית		73	526			1569										



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- 20% מסך יחידות הדיור, יהיו דירות ששטחן הכולל המותר לבנייה הוא 75 מ"ר כולל (עיקרי + שירות).
- תותר גמישות של 10% בניוד יחידות דיור ושטחים בין המגרשים ובלבד שיתקיימו התנאים המפורטים בסעיף 6.21.
- ביעודים כיכר עירונית וש"פ יהיה ניתן להקים במצטבר קיוסקים או בתי קפה בשטח כולל של 200 מ"ר. גודל כל יחידה מסחרית מסוג זה לא יעלה על 50 מ"ר.
- הגבהים המצויינים בטבלה מתייחסים למבנה הגבוה ביותר בכל מתחם בכל אופן גובה הבניינים בנספח הבינוי לעניין מתחמים 3-4-5 הינו מחייב.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם לתשריט.
- (2) בנוסף לשטחי המגורים המפורטים בטבלה, יתווספו שטחים למוסדות ציבור עבור שימוש של גני ילדים ו/או מעונות יום בהתאם למפורט בסעיף 6.11. סה"כ 700 מ"ר, שטחים עיקריים בקומות הקרקע של מבני המגורים, ו-250 מ"ר שטחי שירות. שטחי החצרות עבור שימושים אלו בקומות הקרקע, ויותר כך שכל חצר בעבור גני ילדים לא תפחת מ-200 מ"ר עבור כל כיתת גן שתוקם.
- (3) יותר מסחר נלווה לשטחי ציבור בהיקף של 100 מ"ר לכל תא בתאי שטח 40A ו-40B.

(4) בחלקו המזרחי של תא שטח זה לכוון רחוב ויצמן יותר בינוי של 8 קומות מעל לכניסה הקובעת.

(5) 2 קומות מסחר מתוך סך הכל 17 קומות תעסוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב פיתוח ובינוי

1. תנאי להוצאת היתר בניה במגרש, יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל מתחם בקני"מ של 250:1.
2. התכנית תכלול את המסמכים הבאים:
 - א. תכנית בינוי ופיתוח על בסיס מפת מדידה.
 - ב. חתכים וחזיתות.
 - ג. סקר עצים והוראות מחייבות באשר לשימור, העתקה וכריתה של עצים בוגרים.
 - ד. גובה מקסימלי ומספר קומות בהתאם לסעיף 6.7 - מגבלות בניה לגובה.
 - ה. תכנון קומות טיפוסיות בדגש לאיכות כיווני האוויר המתוכננים.
3. התכנית תתייחס לפרטים הבאים:
 - א. מיקומם הסופי של המבנים, גבהם, מפלס ה-0.00 שלהם, צורת הגגות, השטחים המקורים והחזיתות. מיקום המבנים, אופן דירוגם ביחס לרחוב ולפארק.
 - ב. מיקום הכניסות והיציאות לחניונים ומיקום החניה העילית.
 - ג. קביעת היחס בין שטחים מרוצפים לבין שטחים מגוננים, ציון הפרשי מפלסי הפיתוח וגדרות, לרבות גינות צמודות לדירות גן.
 - ד. אופן טיפול בשטחים הפתוחים, לרבות הטיפול בגבולות המגרשים, תוך דגש על פיתרונות נאותים במגע עם השטחים הציבוריים על סוגיהם.
 - ה. גובה פני תקרת המרתף העליונה, כולל שכבת הקרקע, יותאם לפני הקרקע הסופיים בכל שטח הגובל במגרש, עפ"י הנחיות מהנדס העיר.
 - ו. הנחיות עיצוב הקולונדה והחזית המסחרית, התייחסות לטופוגרפיה והמשכיות הקולונדה בהתאם לסעיף 4.1.2 ד'.
 - ז. בתא שטח 50, תכנית הבינוי תותאם להנחיות תמ"א 4/18.

6.2

חניה

1. החניה הפרטית במתחמי המגורים תהיה תת-קרקעית.
2. תקן החניה למגורים יהיה עפ"י תקן ארצי תקף לעת אישור הבקשה להיתר בועדה המקומית.
3. תקן חניה למסחר ותעסוקה בהתאם לתקן התקף המקסימלי לעת אישור הבקשה להיתר בועדה המקומית.
4. נספח התנועה והחניה הינו מנחה.
5. סך החניות הציבוריות אשר לא יוצמדו לבעלים פרטיים יהיו 10% מסך החניות ליעוד מגורים ולא פחות מ-40 חניות בתחום תת מתחם 04. החניות הציבוריות ימוקמו באופן נגיש בקומת החניון העליונה ובמקבץ וישמשו את הציבור באופן חופשי. החניות יסומנו בצבע שונה מיתרת מקומות החניה בחניון, ואליהן יוצמד שילוט המורה כי חניות אלו הינן חניות פתוחות לציבור. חניות אלו יסומנו בנספח החניה ובאישור מחלקת כבישים. החניות הציבוריות הנ"ל ירשמו בבעלות פרטית או בחכירה ל-999 שנים מעיריית הרצליה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה על פי החוק.

6.3

מרתפים

1. יותרו מספר מרתפי חניה כנדרש לשם עמידה בתקן החניה ובכפוף לשטחים המפורטים בטבלת הזכויות.
2. 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.

6.3

מרתפים

3. במרתפים יותר שימוש לחניה וביתרת השטח למתקנים טכניים שטחי שירות ומחסנים.
4. ניתן לבנות מרתף חניה משותף לשניים או יותר מגרשים סמוכים, תרשם זיקת הנאה הדדית בין מגרשים למעבר כלי רכב.
5. ניתן יהיה לאחד חניונים תת קרקעיים והעברת זכויות תת קרקעיות ממגרש למגרש כתוצאה מהאיחוד, באישור הועדה המקומית.
6. יניקה ופליטת האויר של החניון תעשה מגג המבנה או במיקום חלופי ובתנאי שיאושר ע"י היחידה לאיכות הסביבה.
7. חדרי טרפו ימוקמו בתת-הקרקע. במידה וישולבו גני ילדים בקומות הקרקע כמפורט בסעיף 6.11.4 לא ימוקמו בקרבתם חדרי טרפו.

6.4

ניהול מי נגר

1. יוותרו לפחות 20% שטחים חדרי 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.
2. השטחים חדרי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו') באישור מח' ניקוז של עיריית הרצליה.
3. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 20% שטחים חדרי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות לחול, תעלות לחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש באישור בועדה המקומית במסגרת היתר הבנייה וכן, באישור רשות המים.
4. מי הנגר מתחום תחנת התדלוק יופנו לטיפול קדם טרם העברתם למערכת הניקוז ו/או להשקיית אזורים מגוננים.

6.5

עיצוב אדריכלי

1. חומר הגמר בחזיתות יהיה קשיח. בחזיתות הרחובות הרב קוק, ויצמן ואבן עזרא, הזיגוג יהיה כ- 70%.
2. כל הצנרת תהיה סמויה.
3. דודי שמש, מתקני תליית כביסה, יחידות מיזוג אויר, מתקני אשפה וכו', ישולבו ויוסתרו ככל הניתן כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין ולא יבלטו ממישור החזית.
4. בכל בניין תותר אנטנה מרכזית אחת לתקשורת. לא תותר הקמת אנטנה סלולרית.

6.6

בניה ירוקה

1. כל הבינוי בשטח התכנית יהיה לפי ת"י לבניה ירוקה 5281 או התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ובהתאם להחלטת הועדה המקומית.
2. בחזיתות דרומיות לעבר רח' הרב קוק יתוכננו אלמנטי הצללה כחלק אינטגרלי מהחזית.

6.7

מגבלות בניה לגובה

1. מגבלת הגובה בתחום התכנית הנובעת ממשרד הבטחון הינה 85 מ' מעל פני הים (ראה סימון/בנספח הבינוי).
2. במידה ותוסר מגבלת גובה זו באופן מלא או חלקי תותר תוספת קומות בהתאם לנספח הבינוי ובכפוף לאישור משרד הבטחון ורשות תעופה אזרחית.
3. הקמת עגורנים בגובה העולה על 82 מ' מעל פני הים, תהא רק באישור רשות שדות התעופה.



6.8 הריסות ופינויים סימון בתשריט : מבנה להריסה	6.8
1. מבנה המסומן בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה לצורך פינוי השטח להקמת המבנים החדשים מתוקף תכנית זו. 2. פינוי פסולת הבניין תהיה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת 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. 3. חל איסור על גריסה או ניפוי פסולת בשטח התכנית אלא באישור היח' לאיכות הסביבה.	
6.9 תנאים למתן היתרי בניה	6.9
1. תנאי להיתר בניה ראשון למתחם הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה לכל מתחם. 2. אישור תכנית לעיצוב אדריכלי ופיתוח למתחם כולו כמפורט בסעיף 6.1. 3. אישור תכנית הפיתוח על ידי המחלקה לפיתוח סביבתי בעיריית הרצליה, לרבות הגדרת הטיפול בגגות המרתף כך שתתאפשר הפיכתם לשטח מגון. 4. הגשת אישורים סופיים של רת"א ומשרד הבטחון לגובה המבנים המתוכננים. 5. תנאי להוצאת היתר בניה במתחם 06 יהיה הגשת תוכנית איחוד וחלוקה ל 3 החלקות בהתאם לתוכנית. 6. הכנת תצ"ר. 7. תנאי לאישור תכנית לאיחוד וחלוקה או תצ"ר לכל תת מתחם : אסמכתאות בדבר יידוע כלל בעלי הנכסים במתחם בנוגע למימון עלויות התחזוקה השוטפת של הבית המשותף (כ-500 ש"ח באופן קבוע עבור כל חודש) והאפשרות הניתנת להם ע"י היזם לשריון הסכום המדובר בעזרת הכלים של המתווה המשלים. מתווה משלים : בשלה התב"ע על היזמים להציע חלופות לדיירים ממשיכים, שאינם כלולים ברשימת מחלקת רווחה המצוינת לעיל, עבור אפשרויות למימון עתידי של תחזוקת הבניין. דוגמאות לחלופות על פי החלטת הוועדה מיום 29.05.2019 בישיבת וועדה מס' 639 בס' 14 להחלטה. 8. ביצוע קידוחים ובדיקות לזיהום קרקע בהתאם למפורט בסעיף 6.17. 9. אישור מח' ניקוז בעירייה לנספח סניטרי עבור כל מבנה או מתחם. 10. אישור היחידה לאיכות הסביבה למניעת מטרדים סביבתיים. 11. אישור רשות המים להחדרת נגר עילי בתחום התכנית. 12. אישור היחידה הסביבתית לפינוי עודפי עפר. 13. תנאי להיתר לבנין ראשון במתחם, יהיה בדיקה תחבורתית למתחם כולו. 14. הבטחת רישום השטחים הציבוריים על שם עיריית הרצליה. 15. הבטחת רישום זיקות הנאה בנסחי הטאבו. 16. הבטחת רישום זיקות הנאה הדדיות למעבר כלי רכב והולכי רגל בחניונים התת קרקעיים.	
6.10 תנאים למתן היתרי בניה	6.10
17. תחנת התדלוק : 1. תיאום הבקשה להיתר עם רשות הכבאות. 2. הבטחת מילוי הוראות תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק תמ"א 18 וכן, ההנחיות המתאימות של המשרד להגנת הסביבה, נציבות המים ומשרד הבריאות. 3. התנאים למניעת מפגעים סביבתיים ייקבעו טרם הוצאת היתר בניה בהתאם לתכנית ליווי סביבתית שתאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, לרבות מניעת זיהום קרקע ומי תהום מדלקים,	

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

- הטמנת מיכלי דלק ומתקני קליטת אדים.
4. מילוי התנאי האמור בסעיף 12.7 בתמ"א 18/4 הנוגע לחו"ד מהנדס רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים, לענין מילוי התנאים הסביבתיים.
5. טיפול בקרקע המזוהמת: שטח התכנית יטופל מפני זיהום קרקע באישור המשרד להגנת הסביבה.
18. תנאי להיתר בניה במבנים הסמוכים למקורות זיהום אוויר הינו תכנון מערכות אוורור והחדרת אוויר צח באופן שיבטיח צמצום חשיפה למזהמים, באישור היחידה לאיכות הסביבה.
19. תנאי למתן היתר בניה בשטח תחנת התדלוק, לרבות היתרים לפינוי, להריסה, לחפירה ולניקוי של המתחם וסילוק כל התשתיות המצויות בתחומה, הינו הגשת תכנית עבודה והתארגנות לאישור היחידה לאיכות הסביבה. התכנית תתייחס בין היתר לאופן ניקוי הקרקע, עירום הקרקע, תדירות ואופן פינוי הפסולת והקרקע, מניעת מטרדים בשימושים סמוכים, נקיטת אמצעים למניעת השפעה סביבתית על תווך ופני הקרקע שמקורה בזיהום קרקע וכן, תכנית ניטור לזיהום אוויר ולניטור גזי קרקע, לרבות במבנים בסיכון, ככל שיימצא בכך צורך.
20. תנאי להיתר לתחנת הדלק החדשה, הינו אישור היחידה לאיכות הסביבה כי ננקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת סיכונים ומטרדים בגוש 6525 חלקה 220 המיועדת למבני ציבור, הכל בהתבסס על ממצאי חו"ד סביבתית לתכנית, הכוללת בין היתר בחינה של השפעות תחנת הדלק, מגבלות ושינויים נדרשים בשימושים סמוכים ועוד.
21. תנאי להיתר בניה במתחם תחנת הדלק ו/או במרחק של עד 50 מ', מחייב תאום ואישור אחראי לשיקום זיהומי דלק ברשות המים.
22. תחנת הדלק החדשה תתוכנן בהתאם לדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה לעת מתן ההיתר, עבור אזור רגישות א'.
23. תנאי להיתר בתא שטח 50 במתחם 06 יהיה אישור היח' לאיכות הסביבה לביצוע בדיקת מטרדי רוחות, על מנת להקטינם.
24. התחייבות היזם להריסת מבנים המיועדים בתשריט להריסה באותו המגרש ופינוי הפסולת בהתאם לחוק.
25. תנאי להיתר בנייה יהיה רישום הערה על יעוד המקרקעין לפי תקנה 128 בפנקס רשם המקרקעין, שבתאי שטח 70,71 ביעוד כיכר עירונית יש להקים חניון ציבורי בבעלות פרטית ע"ח יזם התכנית.
26. תנאי להוצאת היתר ראשון במתחם יהיה הצגת רשימת בעלי הנכסים במתחם העומדים בקריטריונים של מח' הרווחה כאמור לעיל ואישור הרשימה ע"י מחלקת רווחה. הסדרת והצגת קרן לתוספת הוצאות הניהול והתחזוקה של הרכוש המשותף ע"ח היזם שיוכח שיש בה את כל הכספים הדרושים עפ"י המתווה שנקבע ושיוכח שלא ניתן להשתמש בקרן אלא למטרה זו בלבד.
27. תנאי להיתר בניה במבנה התעסוקה יהא התקנת מערכת להכנסת אוויר צח.
28. תנאי להיתר בניה יהא התקנת מערכת אוורור בחניונים שתעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה. פתחי כניסת האוויר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות פליטה של מזהמי אוויר (כבישים וכו'). נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים תיקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואורי משחק ופעילות הציבור.
29. תאום עם חברת נת"ע.

6.11

תנאים למתן היתרי בניה

- צורכי ציבור
1. תנאי להיתר בניה ראשון בכל אחד מהמתחמים יהיה אישור אגף החינוך לכך שקיים מענה



תנאים למתן היתרי בניה	6.11
לצרכי החינוך במתחם. 2. תנאי למתן היתר בניה למעל 200 יח"ד בכל תחום התכנית יהא הקמת 2 כיתות גן. 3. תנאי למתן היתר בניה למעל 400 יח"ד בכל תחום התכנית יהא הקמת 4 כיתות מעון יום ו/או כיתות גני ילדים, או שימוש ציבורי אחר ככל שיידרש. 4. יוקצו שטחים מבונים בקומת הקרקע של מבני המגורים, בהתאם לטבלת השטחים וכמפורט בנספח הבינוי, תנאי להיתר יהא הבטחת הרישום של השטחים הציבוריים בקומת הקרקע וחצרותיהם, תנאי לאכלוס יהא רישום השטחים הללו על שם העירייה. 5. הקצאת השטחים למבני חינוך תאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח שתוכן עבור כל מתחם. 6. לאחר מימוש מחצית מסך כל יחידות הדיור המוצעות בתכנית, לא יאושרו בקשות נוספות להיתרי בנייה אלא אם תא השטח של השב"צ בתכנית יהיה פנוי במלואו. בכל מקרה לא יפנו שטחי הציבור במתחם מס' 3 עד ששטח השב"צ בתכנית יהיה פנוי במלואו או עד שיימצא פתרון חלופי למתקני ומבני הציבור הקיימים בשטח והמיועדים לפינוי והריסה. הפתרון החלופי יהיה באישור הגורמים הרלוונטיים בעירייה. 7. כל מוסדות הציבור ממתחם מס' 3 יבנו ע"י היזם ו/או על חשבונו במקומם החדש לפני הריסת מבני הציבור הקיימים במתחם זה.	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.12
1. תנאי למתן טופס 4 יהא הצגת התקשרות עם חב' אחזקה בהתאם למפורט הסעיף 6.12. 2. אישור היחידה לאיכות הסביבה. 3. תנאי לאיכלוס מעבר למחצית מס' יחידות הדיור בתכנית יהיה בניית בית הספר. 4. רישום השטחים הציבוריים על שם עיריית הרצליה. 5. רישום זיקות הנאה בנסחי הטאבו. 6. רישום זיקות הנאה הדדיות למעבר כלי רכב והולכי רגל בחניונים התת קרקעיים.	
תחזוקה	6.13
כל מתחם יתקשר עם חב' אחזקה שתתחזק את כל השטחים המשותפים לרבות מרתפי החניה והכיכר העירונית, ותהיה אחראית לפתרונות הניקוז לנגר העילי בתחום התכנית, לתקופה המירבית המותרת לפי חוק מכר.	
הנחיות מיוחדות	6.14
1. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם חברת נת"ע, בשלב תכניות ההיתר. 2. בכפוף לחתימת הסכם בין חברת נת"ע ליזם הבקשה להיתר תותר בחזית בגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, הקמת עוגנים זמניים-פולימרים בלבד, לתוך תחום רצועת המסילה, בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת לפני בקרקע. בתום הביצוע יוודא היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתאום עם חברת נת"ע. בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור בזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.	
איחוד וחלוקה	6.15
1. כל אחד ממתחמי התכנית יהווה מתחם איחוד וחלוקה עצמאי. 2. האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה ללא הסכמת הבעלים.	



איחוד וחלוקה	6.15
3. בשלב איחוד והחלוקה, יערכו על ידי היזם טבלאות אשר יבטיחו כי מספר דירות התמורה בכל בניין חדש לא יעלה על 40% מסך הדירות בכל בניין. לעניין סעיף זה, "בניין" מבנה דירות בעל גרעין אחד. 4. תנאי לאישור תכנית איחוד וחלוקה בתת מתחם 07 יהיה אישור אגף נכסים לטבלאות הקצאה ואיזון. 5. תנאי לאישור תכנית לאיחוד וחלוקה או תצ"ר לכל תת מתחם : אסמכתאות בדבר יידוע כלל בעלי הנכסים במתחם בנוגע למימון עלויות התחזוקה השוטפת של הבית המשותף (כ-500 באופן קבוע עבור כל חודש) והאפשרות הניתנת להם עם היזם לשריון הסכום המדובר בעזרת הכלים של המתווה המשלים. מתווה משלים : על היזם להציע חלופות לדיירים ממשיכים כלשון ההחלטה.	
הנחיות מיוחדות	6.16
1. 50 דירות מכלל סוגי הדירות במתחם ימכרו במחיר מופחת ב-15% ממחיר השוק לבני המקום כפי שיוגדר ע"י הועדה המקומית. 2. מחיר השוק יקבע ע"י שמאי הועדה המקומית. 3. מיקום הדירות כאמור יסומן בתשריט ההיתר. 4. מיקום הדירות והמחירים יתואמו בין היזם ושמאי מטעם הועדה המקומית.	
סקר איכות קרקעות	6.17
1. תנאי למתן היתר בניה/חפירה יהיה ביצוע קידוחים ובדיקות קרקע ו/או גזי קרקע, עפ"י תכנית מאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה וסילוק הקרקע המזוהמת במידה ותימצא. 2. יש לבצע איטום נגד חדירת גזי קרקע במבנים שבתחום התכנית, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. המשרד להגנת הסביבה ראשי לתת פטור מהדרישה לאיטום, על בסיס תוצאות בדיקות גזי קרקע שיבוצעו בשטח על פי תכנית שתאושר על ידו.	
איכות הסביבה	6.18
מניעת מטרדים : 1. הכניסות והחניות לשימושים המסחריים תהיינה נפרדות מאלו של המגורים. 2. חצרות המשק ואזורי הפריקה והטעינה, באם יהיו, יתוכננו בתחומי המגרש באופן שאינו מהווה מטרד ליחידות המגורים. 3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים/טמונים עבור עסקי המזון במידה ויהיו. 4. שפכים : א. הצנרת הסניטרית של יחידות המגורים שמעל תקרת המסחר תתוכנן באופן שתאפשר טיפול ותחזוקה שוטפת ולא תהווה מטרד למסחר שמתחתיה. ב. לא יוזרמו למערכת הביוב העירונית שפכים שאיכותם נופלת מאיכות שפכים סניטריים. ג. מטבחים ומסעדות יצוידו במתקני הפרדת שומנים אליהם יוזרמו השפכים טרם הזרמתם למערכת הביוב העירונית. 5. חומ"ס : לא תותר כניסת עסקים מחזיקי חומ"ס ו/או בעלי פוטנציאל ייצור פסולת רעילה. 6. במבנים הכוללים מסחר ישולבו אמצעים למניעת מטרדי ריח. 7. במבנה התעסוקה תותקן מערכת להכנסת אויר צח. פתח הכנסת האוויר הצח ימוקם בגג המבנה, כך שיובטח הכנסת אויר צח, ללא ריכוזי בנזן שמקורם בתחנת התדלוק.	



6.19	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	1. כניסת המים לתחנת הדלק תוגן ע"י מז"ח (מונע זרימת מים חוזרת). 2. תעשה הפרדת מערכות בין מערכת מים סניטריים לבין מערכות שאינן לשתייה (כגון כיבוי אש, גינון וכו'). 3. תעשה הפרדה בין גר עילי לבין תשטיפים משטחי התדלוק ואזור פריקת דלקים. האחרונים יטופלו במפריד דלקים בשטח התחנה.

6.20	גמישות לתכנית
	יותר ניוד של 10% יח"ד וזכויות בניה בין מתחמים ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים: 1. לא יותר שינוי במס' הקומות מלבד תוספת קומה אחת בבניינים על רחוב הרב קוק. 2. תשמר התכנית המצוינת בטבלת הזכויות. 3. תנאי לניוד יהיה פינוי מס' יח"ד מהמתחם המוסר, האקוויולנטי לאחוזי הניוד, כך שיחס פינוי בינוי ישאר אחיד בין המתחם המוסר והמקבל. 4. ניוד הזכויות יאושר ע"י שמאי הועדה ומהנדס העיר. 5. לא יותר ניוד ממתחמים 01, 02, 06 ו-07 הנמצאים על ציר הרב קוק למתחמים פנים שכונתיים 03, 04 ו-05.

6.21	סטיה ניכרת
	1. הוספת יחידות דיור ושטחים למגורים תהווה סטיה ניכרת. במתחם 07 בלבד הוספת יח"ד לא תהווה סטיה ניכרת. 2. הוספת קומות והמרת שטחים מכל יעוד בחלקות בתאי שטח 50 ו-51, ליעוד מגורים יהוו סטיה ניכרת. 3. הוספת קומות בתחום כל תאי שטח התוכנית, למעט בתאי שטח 40 ו-41 (מבני ציבור) תהווה סטיה ניכרת.

6.22	היטל השבחה
	הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	השלביות המוצעת הינה עקרונית בלבד והיא תיבחן לעת הוצאת היתר הבנייה הראשון בכל מתחם.	
2	ביצוע שני מתחמים בגבול התכנית (עד 700 יח"ד חדשות).	
3	הוצאת היתר למבנה ראשון במתחם נוסף.	בדיקה תחבורתית מחודשת לכלל התכנית.
4	הוצאת היתר ללמעלה ממחצית מס' יחידות הדיור בתכנית.	פינוי המלא של המגרש המיועד למבני ציבור.

7.2 מימוש התכנית

הועדה המקומית רשאית להתיר בניה בשלבים. כל שלב בבניה יתן פתרון לנגישות, חניה ולמעבר הולכי רגל,

באישור מהנדס העיר. כל שלב יהווה שלמות אדריכלית, תפקודית ובטיחותית, לשביעות רצון מהנדס העיר ובאופן שיבטיח קיום תשתיות הנדסיות נאותות בתחום התכנית, הן במהלך הבניה והן בסיומה.

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מאישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78



תכנון זמין
מונה הדפסה 78