

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0373290

הר/מק/2266 - התחדשות עירונית נווה ישראל - הר מירון

תל-אביב

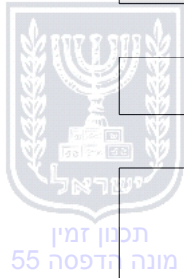
מחוז

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

תוכנית זו באה לייצר מסגרת תכנונית להתחדשות עירונית בשכונת נווה ישראל הותיקה במתחם שבין הרחובות בר-כוכבא והר מירון, במסגרתה ייהרסו 9 מבנים ישנים המכילים 124 יח"ד ויוקמו בשלבים מבנים המכילים 400 יח"ד חדשות וכן מסחר שכונתי ומבנה ציבורי. התכנית נועדה לשפר את איכות המגורים של התושבים ולייצר סביבה עירונית חדשה ומודרנית תוך הוספת פונקציות כגון מבנה ציבורי, מסחר שכונתי וכיכרות עירוניות לרווחת תושבי השכונה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הר/מק/2266 - התחדשות עירונית נווה ישראל - הר מירון

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

504-0373290

מספר התכנית

16.562 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

162א(א)2

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

קואורדינאטה X 184710

קואורדינאטה Y 673948

1.5.2 תיאור מקום

בין הרחובות בר כוכבא והר מירון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

נווה ישראל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6424	מוסדר	חלק		123, 125, 130, 147
7291	מוסדר	חלק	155-159	160, 205

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

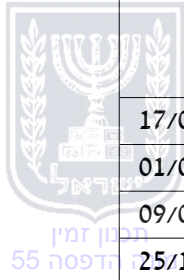
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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/ 1266	החלפה		2127		17/07/1975
הר/ 1635	החלפה		2956		01/09/1983
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/ מק/ 2000 / מע	החלפה		5037		04/12/2001
הר/ מק/ 2000 / נכ	החלפה		5093		09/07/2002



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
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			20/09/2018	יצחק נעים	27/09/2018		לא
ניקוז	מנחה			09/04/2018	שמעון צוק	10/04/2018	דו"ח הידרולוג לנספח ניקוז	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב			01/07/2018	שבתאי גונן	04/07/2018	מכתב נלווה לסקר עצים	לא
ביוב	מנחה	1: 200		10/04/2018	יוסף נש	10/04/2018	מים וביוב	לא
בינוי	מנחה	1: 1000		05/07/2018	קיקה ברא"ז	05/07/2018	נספח שלביות	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	27/08/2018	קיקה ברא"ז	27/08/2018		לא
ניקוז	מנחה	1: 200		10/04/2018	יוסף נש	10/04/2018		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500		01/07/2018	שבתאי גונן	04/07/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	05/07/2018	גבי שויער	05/10/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	25/07/2017	קיקה ברא"ז	25/07/2017		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

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			מנרב פרוייקטים בע"מ	אשדוד	הבושם	3	08-8516232	08-8516286	projects@minrav.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מנרב פרוייקטים בע"מ	אשדוד	הבושם	3	08-8516232	08-8516286	projects@minrav.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	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632076		
בבעלות רשות מקומית				ועדה מקומית הרצליה	הרצליה	בן גוריון	2	09-9591544		tamarf@herzliya.muni.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים פרטיים שונים - בעלי הזכויות ע"י מיופה כוח עו"ד עדי שנהב - משרד יהב ושות' עורכי דין, מס' תאגיד 513409987, רמת גן.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	קיקה ברא"ז	36471	512196916	תל אביב- יפו	לינקולן	20	03-6254422	03-6254421	office@kikabraz.co.il
	אגרונום	שבתאי גונן		שבתאי גונן עצים וסביבה	כוכב יאיר	גלעד (1)	72		09-7596374	gonen.main@gmail.com
אדריכל	יועץ נופי	ליאור וולף		דן צור-ליאור וולף אדריכלי נוף בע"מ	הרצליה	מדינת היהודים	103	09-9510020		lior@zur-wolf.com
שמאי מקרקעין	שמאי	יצחק נעים	1058		קרית אונו	רבין יצחק	16	03-7441156		eacho.naim@gmail.com
מהנדס - יועץ ניקוז, מים וביוב	יועץ	יוסף נש	29953		תל אביב- יפו	(2)	34	03-6394163	03-5373274	nash_eng@bezeqint.co.il
הידרוגיאולוג	יועץ	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	קרית אונו	שדה יצחק	8	03-5739754		
	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר	חיפה	אל מותנבי	22	04-8531532		ramzi883@017.net.il
	יועץ תחבורה	גבי שויער		מ.ת.נ הנדסה תנועה ותחבורה	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919	03-5625918	gabi@matan-eng.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 926 כוכב יאיר 44864.

(2) כתובת: כניסה ב, קומה 1, אולם 140.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

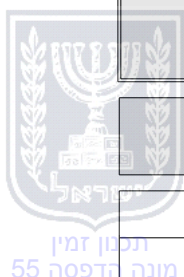
התחדשות עירונית במתחם שבין הרחובות בר-כוכבא והר מירון, במסגרתה ייהרסו 9 מבנים ישנים המכילים 124 יח"ד ויוקמו במקומם בשלבים 8 מבנים המכילים עד 400 יח"ד חדשות וכן מסחר שכונתי, מבנה ציבורי, כיכרות עירוניות ודרך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים א', שב"צ ושצ"פ למגורים ד', מגורים ד' עם חזית מסחרית ומבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית ודרך.
2. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
3. קביעת הוראות, זכויות בניה ותנאים לבינוי עד 400 יח"ד, ב-8 בניינים בגובה שבין 8 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.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	41, 40
דרך מוצעת	51, 50
ככר עירונית	31A, 31B, 32A, 32B
מגורים ד'	13A, 13B, 12, 11
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	20



יעוד	תאי שטח
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	60

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	41, 40
גבול מתחם	דרך מוצעת	51, 50
גבול מתחם	ככר עירונית	31A, 31B, 32A, 32B
גבול מתחם	מגורים ד'	13A, 13B, 12, 11
גבול מתחם	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	20
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	60
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	50
זיקת הנאה למעבר רגלי	ככר עירונית	31A, 31B, 32A, 32B
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	13A, 13B, 12, 11
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	20
חזית מסחרית	ככר עירונית	31A
חזית מסחרית	מגורים ד'	13A, 13B, 12, 11
מבנה להריסה	דרך מוצעת	50
מבנה להריסה	ככר עירונית	31A, 31B, 32A, 32B
מבנה להריסה	מגורים ד'	13A, 13B, 12, 11

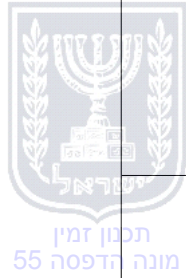
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,647	15.98
מגורים א'	10,109	61.04
שטח למבני ציבור	1,938	11.70
שטח ציבורי פתוח	1,868	11.28
סה"כ	16,562	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,633.5	15.93
דרך מוצעת	1,692.04	10.24
ככר עירונית	3,158.21	19.11
מגורים ד'	7,685.86	46.50
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1,224.68	7.41
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	132.91	0.80
סה"כ	16,527.2	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים א. מגורים ושטחי השירות הנלווים להם. ב. שטחים המשמשים לרווחת הדיירים דוגמת, חדרי כושר ומועדון דיירים ובתנאי שאינם משמשים לשימוש מסחרי. ג. חזית מסחרית בהתאם למסומן בתשריט.
4.1.2	הוראות הוראות בינוי א 1. יותר ניצול קומת הקרקע למגורים בנוסף למבואות כניסה ושטחי שרות אחרים והכל במסגרת שטחי הבניה המרביים המפורטים בטבלת הזכויות. 2. יותרו חדר כושר ו/או מועדון דיירים בקומת הקרקע אשר יבואו במניין השטחים המפורטים בטבלת הזכויות. 400 מ"ר עיקרי (1 מ"ר עבור כל יח"ד בתכנית) מתוך כלל השטחים העיקריים המפורטים בטבלת הזכויות ישמשו עבור שטחים משותפים לרווחת הדיירים. 3. גובה קומה טיפוסית נטו (רצפה-תקרה) לא יקטן מ- 2.7 מ' וגובה קומה מסחרית 5 מ'. 4. מחסנים פרטיים למגורים יותרו בתת הקרקע בלבד.
ב	מרתפים 1. תכסית המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש. למרות האמור לעיל תותר תכסית של למעלה מכך בכפוף לעמידה באמור בסעיף - ניהול מי נגר. 2. במרתפים יותר שימוש לחניה וביתרת השטח למתקנים טכניים ולמחסנים בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר עבור מחסן ליח"ד. 3. ניתן לבנות מרתף חניה משותף לשניים או יותר מגרשים סמוכים, בתנאי שתורשם זיקת הנאה הדדית בין מגרשים למעבר כלי רכב. 4. ניתן יהיה לאחד חניונים תת קרקעיים והעברת זכויות תת קרקעיות ממגרש למגרש כתוצאה מהאיחוד. 5. ניתן יהיה לבנות מספר מרתפי חניה כנדרש לשם עמידה בתקן החניה ובכפוף לשטחים המופיעים בטבלת הזכויות. 6. לא תותר הצמדת מרתפים ומחסנים ליח"ד בקרקע לכיוון חזיתות הרחובות, לכיוון הכיכר העירונית בתא שטח 31 ולכיוון השצ"פ הקיים בחלקה 160. 7. חדרי טרפו ימוקמו בתחום המגרשים הפרטיים ובתת הקרקע בלבד. יש למקם את פיר האוויר לחדר הטרפו עפ"י הנחיות מרחביות ובאישור היחידה לאיכות הסביבה.
ג	הוראות פיתוח 1. לא תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקרקע לכיוון חזיתות הרחובות, לכיוון הכיכר העירונית בתא שטח 31 ולכיוון השצ"פ הקיים בתא שטח 160. 2. יותר גידור שגובהו אינו עולה על 80 ס"מ בשטחי מגרשי המגורים הפונים לכיכרות העירוניות, או לחזית הרחוב. 3. מעל המרתפים יתוכנן מילוי אדמה בגובה של 1.5 מ' נטו באזורי שתילת עצים.
ד	עיצוב אדריכלי 1. חומרי הגמר יהיו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר.



מגורים ד'	4.1
2. כל הצנרת תהיה סמויה. 3. דודי שמש, מתקני תליית כביסה, יחידות מיזוג אוויר, מתקני אשפה וכו', ישולבו ויוסדרו ככל הניתן כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין.	
קווי בנין 1. קווי הבניין העיליים המרביים יהיו עפ"י המצויין בתשריט. 2. יותר קו בנין 0 לעבר הכיכר העירונית (תא שטח 31) ולעבר רחוב בר-כוכבא. 3. קווי הבניין המרביים למרתפים יהיו עד גבול המגרש, קו בנין 0. 4. מרחק מינימלי בין הבניינים (כולל מרפסות) יהיה 10 מ' ובין שני בניינים רבי קומות 12 מ'. 5. לא תותר הבלטת מרפסות, מסתורים או בליטות כלשהן מקוי הבנין המסומנים.	ה
זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי 1. בשטח המסומן בתשריט כשטח לזיקת הנאה למעבר רגלי תרשם זיקת הנאה לציבור. ב. שטח זה יהיה רציף למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. 3. תותר בניה תת קרקעית באיזור זה. 4. רוחבה של זיקת ההנאה יהיה עפ"י המצוין בתשריט. 5. במיקום שאינו קומה מפולשת או קולונדה, יותר שינוי מיקום זיקת ההנאה למעבר רגלי מבלי להקטין את רוחבה במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי, שתאושר ע"י הועדה המקומית.	ו
מסחר הנחיות בינוי - עומק קולונדה מסחרית לכיוון כיכר עירונית בתא שטח 31 לא יקטן מ- 4 מ'. בתחום הקולונדה רחוב מעבר חופשי להולכי רגל לא יקטן מ- 3.7 מ' נטו. בתחום הקולונדה תסומן זיקת הנאה למעבר הציבור והיא תשאר פתוחה למעבר ללא מחסומים או מכשולים. גודל יחידת מסחר לא יקטן מ- 50 מ"ר ולא יגדל מ- 200 מ"ר. עומק חנויות לא יקטן מ- 7 מ' בדפנות הכיכר העירונית וברחוב בר כוכבא. שימושים - 1. חנויות שכונתיות, מספרות ומכוני יופי, בנקים, משרדים, בתי קפה שכונתיים וכיו"ב עסקים בעלי אופי שכונתי, ובלבד שאינם מהווים מטרד למגורים. 2. לא תותר פעילות מסחרית, העלולה ליצור מטרדי ריח ועשן.	ז
ככר עירונית	4.2
שימושים	4.2.1
א. נטיעות וגינון. ב. ריהוט גן, ריהוט רחוב, תאורה וכו'. ג. מתקני משחקים.	

4.2

ככר עירונית

- ד. פרגולות ומצללות.
- ה. פיתוח שטח, קירות תמך ושבילים.
- ו. מיסעות, חניה תת קרקעית בלבד.
- ז. תותר הקמת קיוסקים ובתי קפה אשר שטח כל אחד מהם לא יעלה על 50 מ"ר. סך השטחים למסחר בקיוסקים ובתי קפה בכיכרות העירוניות לא יעלה על 150 מ"ר.

4.2.2

הוראות

מרתפים

א

- א. תחת הכיכר העירונית יותרו מרתפי חניה עבור חניות ציבוריות, וכן, חניות בהתאם לנדרש מונה הדפסה 55 תכנון זמין
- בתקן עבור המסחר והמגורים.
- ב. מרתפי החניה יוכלו להגיע עד לגבול המגרש ובלבד שישמרו שטחי החלחול הנדרשים.
- ג. היזם יתכנן, יקים ויפתח את הכיכר עירונית ואת מרתפי החניה, לרבות החניון הציבורי, על חשבון.
- ד. לא יותרו מתקני טרנספורמציה ו/או מתקני תשתית פרטיים של מגרשי המגורים בתת הקרקע בשטחים הציבוריים בתחום התכנית.

ב

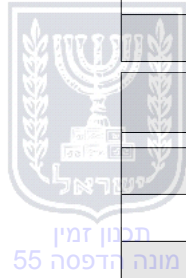
חניה

1. כל החניון התת קרקעי כולל החניון הציבורי יהיה בבעלות פרטית ו/או בחכירה.
2. בתאי שטח 32A ו- 32B יוקצה שטח תת-קרקעי מרוכז ונגיש מרמפת הכניסה לחניון, חניון ציבורי כהגדרתו בתקנות התכנון והבנייה, התוספת הראשונה, התקנת מקומות חנייה, התשס"ג-ישראל 1983, והסדרי החנייה בו ייקבעו על ידי עיריית הרצליה כתנאי להיתר, לפי ס' 4 (ג) לתוספת הראשונה כמצוין.
3. תכנון החניון בתאי שטח 32A ו- 32B יבוצע בהתאם לעקרונות הבאים:
- א. בקומת המרתף העליונה, החניון הציבורי יכיל 26 חניות ציבוריות שקיימות כיום מעל הקרקע ואשר מיועדות לביטול, ובנוסף את החניות המיועדות עבור מבנה הציבור בתכנית. החניות הציבוריות יסומנו בצבע שונה, ויוצמד אליהן שילוט מתאים.
- ב. מקומות החניה הציבוריים לא יהיו מוצמדים למשתמשים מסויימים.
- ג. ביתר השטח המצוי מתחת לכיכר העירונית, על מפלסיו, ניתן להצמיד חניות פרטיות.

ג

הוראות פיתוח

- א. הכיכרות העירוניות יפותחו באופן שיאפשר חיבור מייטבי והמשכי לשטחי הציבור והדרכים הגובלים.
- ב. הכיכר העירונית בתא שטח 31A ו- 31B תפותח ככיכר בעלת אופי מסחרי מרוצפת ברובה עם אלמנטי צל וצמחייה.
- ג. הכיכר העירונית בתא שטח 32A ו- 32B תפותח כמרחב מגוון ברובו עם פינות ישיבה וצל, תוך שמירה על עצים קיימים לפי עקרונות סעיף 6.7.
- ד. הכיכרות העירוניות יפותחו באופן שיאפשר מעבר רכבי חירום ותפעול בתחומם.
- ה. עובי שכבת הקרקע מעל תקרת המרתף יהיה 1.5 מ' באזורי שתילת עצים.



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
4.5	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	א. מגורים ושטחי השירות הנלווים להם. ב. שטחים המשמשים לרווחת הדיירים דוגמת, חדרי כושר ומועדון דיירים ובתנאי שאינם משמשים לשימוש מסחרי, ימוקמו בקומת הקרקע ו/או בתת הקרקע בלבד. ג. יותרו השימושים הבאים: חינוך, משרדי עירייה, תרבות ומוסדות קהילתיים.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. הכניסה למבנה הציבור בקומת הקרקע והכניסה ללובי המגורים תהיינה נפרדות. 2. המקרקעין המהווים את החצר והשטח הלא מבונה במפלס הקרקע בתא שטח 20 ישמשו כחצר מבנה הציבור או שימוש ציבורי אחר ככל שיקבע. בכל מקרה, השימושים המותרים בשטח זה בקומת הקרקע ישרתו שימושים ציבוריים ויהיו פתוחים לציבור. יותר מעבר רכב חירום ורכב תפעולי עבור מבנה המגורים, באישור מהנדס העיר. 3. המבנה הציבורי יתוכנן ויוקם על ידי היזם ועל חשבונו כחלק בלתי נפרד ממבנה המגורים ויימסר לעירייה טרם אכלוס הבניין על ידי הדיירים, על פי מפרט שיקבע על ידי העירייה בשלב הוצאת היתר בניה וימסר כולל תשתיות: חשמל, מים, ביוב, מיזוג אויר.
4.6	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
	1. גינון ונטיעות 2. פינות ישיבה 3. מצללות
4.6.2	הוראות

מועד הפקה: 18/11/2018 15:31 - עמוד 15 מתוך 22 - מונה תדפיס הוראות: 55

ג. מעל כמות הקומות והגבהים המפורטים בטבלה תותר הקמת קומה טכנית בכפוף למגבלת הגובה של משרד הבטחון ורת"א.

ד. השטחים המצויינים כשטחי שירות עיליים כוללים שטחי ממ"דים או ממ"קים ליחידות הדיר.

ה. סך כל השטח ביעוד "מגורים ד" כולל את המגורים בתא שטח 20 שהינו ביעוד "מגורים ומבנים ומוסדות ציבור".

ו. שטחים למרפסות, שהם בנוסף לשטח העיקרי, המצויינים בטבלה, ישמשו למרפסות גזוזטראות בלבד, במסגרת קווי בנין המצויינים בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למופיע בתשריט.

(2) מספר הקומות בתא שטח 13A הינו בטווח שבין 8 ל- 10 קומות..

(3) 430 מ"ר שטח לא מבונה במפלס הקרקע.

(4) כולל: 400 מ"ר עבור שימושים לרווחת הדיירים, 1125 מ"ר עבור מסחר וכן, 250 מ"ר עבור מבנה ציבור.

(5) כולל 375 מ"ר עבור חזית מסחרית וכן 50 מ"ר עבור מבנה ציבור.

(6) כולל 500 מ"ר עבור שטחי שירות למסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב פיתוח ובינוי**

1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל מקבץ בניינים בעלי חניון משותף.
2. התכנית תכלול את המסמכים הבאים:
 - א. תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ שלא יקטן מ- 1: 500 על בסיס מפת מדידה.
 - ב. חתכים וחזיתות בקני"מ של יקטן מ- 1: 500.
 3. התכנית תתייחס לפרטים הבאים:
 - א. מיקומם הסופי של המבנים, גבהם, מפלס ה-0.00 שלהם, צורת הגגות והשטחים המקורים והחזיתות כולל חומרי גמר.
 - 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, יותאם לפני הקרקע הסופיים בכל שטח הגובל במגרש, עפ"י הנחיות מהנדס העיר.
 - ו. שלביות ביצוע הריסה ובנית מבנים חדשים.

6.2**חניה**

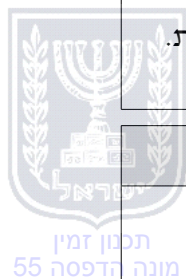
1. תקן החניה למגורים יהיה 1.5 חניות לכל יח"ד, ללא קשר לגודלה.
2. תקן החניה למסחר ולמבני ציבורי יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
3. מעבר לתקן החניה יסופקו בנוסף 26 חניות ציבוריות במקום החניות שהתכנית מבטלת. חניות אלו יהיו תת-קרקעיות. 26 החניות הציבוריות הקיימות בתא שטח 11 לא ייהרסו ויתאפשר בהן השימוש עד להקמתן מחדש בתת קרקע של מתחמים 01 ו- 02. ככל שיהיה צורך בפינוי לפני מועד זה יינתן פתרון חלופי ע"י היזם באישור מהנדס העיר.
4. החניה הפרטית במתחמי המגורים תהיה תת-קרקעית.
5. סימון קו גבול המרתף בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד.

6.3**איכות הסביבה**

- א. מגורים:
 1. בכל בניין תותר אנטנה מרכזית אחת לתקשורת. לא תותר הקמת אנטנה סלולרית.
 2. חל איסור על גריסת פסולת בנין בתחום האתר. פסולת הבניין תפונה לאתר מורשה באישור היח' לאיכות הסביבה. ניתן יהיה לחרוג מאיסור זה היה ויוכח כי לא יגרמו מטרדי אבק ורעש בסביבה הסמוכה ובהסתמך על חוות דעת מקצועיות שיוגשו לאישור היחידה לאיכות הסביבה, בהתאם להנחיותיה.
 3. העבודות להריסה, לחפירה ודיפון ולבניה, תלוונה בפיקוח סביבתי מטעם היזם. על המפקח להעביר דוחות פיקוח ליחידה לאיכות הסביבה, במועדים שייקבעו לעת הוצאת היתרי בניה, אשר יכללו פירוט של הבדיקות והניטורים שנערכו לעמידה בפועל בתנאים הנדרשים למניעת מטרדים, כפי שפורטו בנספח לביצוע העבודות.
 4. יש לקבל אישור היחידה לאיכות הסביבה למיקום חדר הטרפו.
 5. חלחול מי נגר בהתאם לתמ"א 34 ב'.



איכות הסביבה	6.3
ב. מסחר : מניעת מטרדים- 1. הכניסה והחניה לשימוש המסחרי תהיה נפרדת מזו של המגורים. 2. חצרות המשק ואזורי הפריקה והטעינה, באם יהיו, יתוכננו באופן שאינו מהווה מטרד ליחידות המגורים, ימוקמו מתחת לפני הקרקע ויופרדו מאזורי החניה. 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. 5. זיהום אויר ומניעת מטרדי ריח - תכלל תשתית למניעת מטרדים ממקורות פוטנציאליים משטחי המסחר וגנרטור החירום אל תקרת החניון ו/או גג המבנים, באישור היח' לאיכות הסביבה. 6. רעש א. תנאי למתן היתר בניה יהיה חו"ד אקוסטיקאי מוסמך, כי הפעילות הצפויה בשטחי המסחר לא צפויה לגרום למטרדי רעש למגורים כמוגדר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר התש"ן 1990) ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש התשנ"ב 1992). ב. באזורים פתוחים ו/או שאינם מוגנים אקוסטית, תאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה וכל פעילות העלולה לגרום לרעש חזק ו/או בלתי סביר למגורים הסמוכים. ג. חדרי המכונות הכוללים מעליות, גנרטורים ומשאבות מים יבודדו אקוסטית על פי דרישת התקן הישראלי 1004, נובמבר 1981. 7. פסולת א. חדרי האשפה ימוקמו באופן שיאפשר נגישות למשאיות על משטח אטום עם שיפועים המאפשרים שטיפה וניקוז של תשטיפים ולא יגרמו למטרדים למגורים הסמוכים. ב. כל פסולת ברת מיחזור (קרטון, נייר, פלסטיק וכדומה) תופרד ותפונה למיחזור, בהתאם למערך הקיים בעיריית הרצליה. עסקים עתירי פסולת ברת מיחזור (כדוגמאת מרכולים) יחויבו בהפניית הפסולת הנ"ל למחזור ללא קשר למערך הקיים בעירייה. 8. חומ"ס לא תותר כניסת עסקים מחזיקי חומ"ס ו/או בעלי פוטנציאל ייצור פסולת רעילה.	
בניה ירוקה	6.4
הבניינים בתחום התכנית יעמדו בתקן ת"י 5281 לבניה ירוקה או תקן אחר שווה ערך, הכל בהתאם למדיניות הועדה המקומית בעת מתן ההיתר.	
איחוד וחלוקה	6.5
1. האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, ללא הסכמת הבעלים. 2. שטחים המיועדים להקצאה בטבלת ההקצאה והאיזון לעיריית הרצליה, ירשמו על שמה ללא תמורה.	



ניהול מי נגר	6.6
1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח מגרשי המגורים והכיכרות העירוניות, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. 2. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו') באישור מח' ניקוז של עיריית הרצליה. 3. למרות האמור בסעיף 1 לעיל, ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים, אם יותקנו עפ"י דו"ח הידרולוגי, בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש באישור הועדה המקומית במסגרת היתר הבנייה.	
שמירה על עצים בוגרים	6.7
1. הוראות באשר לעצים המסומנים לשימור: א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ג. כל פיתוח או שימוש הסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרו, ייעשה בזהירות רבה תוך התחשבות לצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. 2. הוראות באשר לעצים המסומנים להעתקה: א. העצים המסומנים להעתקה ייעתקו לתוך המתחם או בקרבתו בתאום ואישור העירייה. 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. ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. 3. הוראות באשר לעצים המסומנים לכריתה: בעת הגשת בקשה להיתר בנייה, תצורף לבקשה דברי הסבר אודות העצים המיועדים לכריתה בצורף תכנית המפרטת את העצים בערך חליפי שיינטעו במקום העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם. 4. בשל אלוצים תכנוניים/הנדסיים, יותר בשלב ההיתר שינוי הגדרת עץ משימור להעתקה בכפוף לאישור פקיד היערות. 5. בגין כל עץ בוגר בתחום התכנית שיעקר או שיפגע במהלך הבניה יש לשתול עץ בוגר חלופי בתיאום עם גורמי העיריה. בכל מקרה, עקירה או העתקת עצים תלויה באישור פקיד היערות. 6. תנאי לתחילת ביצוע עבודות יהיה קבלת רישיון כריתה מפקיד היערות.	
סטיה ניכרת	6.8
1. המרת שטחים תת קרקעיים לשטחים עיליים. 2. הוספת קומות, יחידות דיור ושטחים למגורים. 3. הבלטת מרפסות, מסתורים או בליטות כלשהן מקוי הבנין המסומנים. 4. השטחים המצויינים בתקנון למרפסות ישמשו למרפסות פתוחות וחיצוניות בלבד. המרתם לשטחים עיקריים או שטחי שירות תהווה סטייה ניכרת.	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.9
1. עבור כל מתחם/חלקות עם חניון משותף, תנאי למתן טופס 4 יהא התקשרות עם חב' אחזקה	



6.9	תנאים למתן היתרי איכלוס
	שתתחזק את כל השטחים המשותפים לרבות מרתפי החניה והכיכרות העירוניות, ותהיה אחראית לפתרונות הניקוז לנגר העילי בתחום התכנית, לתקופה המקסימלית המותרת לפי חוק מכר. 2. הגשת קבלות מאתר ההטמנה ליחידה הסביבתית. 3. רישום התצ"ר בלשכת רשם המקרקעין, לרבות זיקות הנאה כמפורט בסעיף 6.10. 4. הגשת דו"ח אגרונום שפיקח על העתקת עץ בוגר. 5. החניות הציבוריות תסומנה על ידי היזם ו/או על ידי מי מטעמו בצבע שונה מיתר החניות בפרויקט, ולגביהן יתלה שילוט מתאים, בו יצוין כי החניות הינן חניות ציבוריות.

6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	1. התחייבות היזם להריסת מבנים המיועדים בתשריט להריסה באותו המגרש ופינוי הפסולת בהתאם לחוק. 2. אישור תכנית לעיצוב אדריכלי ופיתוח למתחם כולו במפורט בסעיף 6.1. 3. אישור תכנית הפיתוח על ידי המחלקה לפיתוח סביבתי בעיריית הרצליה, לרבות הגדרת הטיפול בגגות המרתף כך שתתאפשר הפיכתם לשטח מגוון. 4. אישור תכנית הפיתוח למתחם כולו ע"י היחידה לאיכות הסביבה בהתאם לבדיקה מפורטת לפוטנציאל מטרדי רוחות. 5. אישור מח' פיתוח סביבתי לנושא פרטי פיתוח במתחם לרבות לעניין הגדרות בתאי שטח 20 ו-60. 6. הגשת אישורים סופיים של רת"א ומשרד הבטחון לגובה המבנים המתוכננים. 7. הכנת תצ"ר ואישורו בועדה המקומית. תנאי לאישור תצ"ר בועדה יהיה הצגת אסמכתאות בדבר יידוע כלל בעלי הנכסים במתחם בנוגע למימון עלויות התחזוקה השוטפות 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, כפי שאושרו ע"י הועדה המקומית בהחלטה מיום 20.12.2017, בשיבתה מספר 614, או כל החלטה שתבוא במקומה. 8. הבטחת רישום השטחים הציבוריים לרבות כיכרות עירוניות ודרכים (תאי שטח 20, 31, 32, 40, 41, 50, 51, 60), לרבות השטחים המבונים, והצמדת החצר בבית המשותף בתא שטח 20, על שם עיריית הרצליה, על ידי ועל חשבונו של היזם. 9. מתן התחייבות לרישום זיקות הנאה בנסחי הטאבו. 10. מתן התחייבות לרישום זיקות הנאה לטובת הציבור וזיקות הנאה הדדיות למעבר כלי רכב והולכי רגל בחניונים התת קרקעיים ומעבר הולכי רגל בשטחי מפלס הקרקע לרבות קולונדות, שטחי חצר בתא שטח 20 ומעברים. 11. כל היתר בניה בתחום התכנית מותנה בעמידה בת"י 5281 לבניה ירוקה ובהתאם למדיניות הועדה המקומית בעת מתן ההיתר. 12. תנאי למתן היתר בניה במתחם (הריסה/חפירה ו/או בניה) הינו אישור היחידה הסביבתית: א. לפינוי עודפי עפר. ב. להגשת נספח לביצוע עבודות בהתאם להנחיות למניעת מטרדים בשלבי ביצוע עבודות. ג. חוות דעת שתערך ע"י סוקר אסבסט המופיע במרשם העוסקים באסבסט. חוות הדעת תכלול בדיקות צובר במידה ויימצא בכך צורך. ד. לתיאום פתחי יציאה וכניסת אוויר לחניון התת קרקעי; מיקום חדרי טרפו ומיקום מרכזי המיחזור במרחב הציבורי. ה. למניעת מטרדים סביבתיים בתוך המבנה ועל סביבתו הסמוכה, בהתייחס למטרדי רעש;

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

איכות אוויר; מטרדי ריח וקרינה.

ו. לביצוע בדיקות לגזי קרקע במידה ויידרש ע"י היח' לאיכות הסביבה. ייעשה בהתאם למתווה

לטיפול בקרקעות מזהמות של המשרד להגנת הסביבה. אם עפ"י הבדיקה יימצא צורך, יש

להגיש תכנית למיגון המבנה מפני חדירת גזי קרקע.

13. בדיקת גובה צוואר השורש בכל העצים לשימור.

14. חוות דעת ומפרט טכני של אגרונום לשמירה על העצים.

15. מימון תחזוקה:

א. תנאי להוצאת היתר ראשון במתחם יהיה הצגת רשימת בעלי הנכסים במתחם העומדים

בקריטריונים של מח' הרווחה.

ב. אישור הרשימה על ידי מח' רווחה.

ג. הסדרת והצגת קרן לתוספת הוצאות הניהול והתחזוקה של הרכוש המשותף על חשבון היזם,

שיוכח שיש בה את כל הכספים הדרושים עפ"י המתווה שנקבע ושיוכח שלא ניתן להשתמש בקרן

אלא למטרה זו בלבד.

ד. תנאים אלו יירשמו גם כתנאים בהיתר.

16. רישום הערה מכח תקנה 27 בפנקסי רשם המקרקעין בדבר ייעוד ושימוש החניות

הציבוריות. הזכויות בחניות הציבוריות תרשמנה בהתאם להוראות התכנית במסגרת טבלאות

ההקצאה בבעלות העיריה ובחכירתו של היזם או בבעלות היזם, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי

של הועדה המקומית, ולא תשוכינה או תוצמדנה לאיזו מיחידות הפרויקט ולא תהיה בהן כל

מגבלה באשר לזהות ולאופן השימוש.

17. הצגת נספח בינוי עם סימון מיקום דירות הדיירים הממשיכים חתום ע"י הדיירים או מיופה

כח מטעמים.

18. אישור מהנדס העיר ואגף נכסים או מי מטעמים באשר לתכנון ומיקום החניות הציבוריות.

19. בהיתר הבניה יסומנו החניות הציבוריות והן תוקמנה ע"י היזם או מי מטעמו בקומת

המרתף 1- במקבץ אחד.

20. 26 החניות הציבוריות הקיימות בתא שטח 11 לא ייהרסו ולא יתבטלו ויתאפשר בהן שימוש

ללא כל מגבלה, עד להקמתן מחדש בתת הקרקע של מתחמים 01+02 כהגדרתם בתשריט

התכנית. ככל שיבקש היזם בכתב את פינויין לפני מועד זה יינתן פתרון חלופי על ידו עד להשלמת

בניית והפעלת החניות הציבוריות בקומת המרתף ועל חשבוננו, לאישור מהנדס העיר.

21. תנאי להיתר בניה של בניין המגורים המכיל את מבנה הציבור (תא שטח 20) יהיה אישור

מהנדס העיר למיקום שטחי מבנה הציבור והגישה אליו ואל החצר הצמודה.

22. מיקום הקיוסקים, בתי הקפה והכיכרות, ייעשה בתאום היזם עם מנהל הנדסה ואגף נכסים,

כתנאי להיתר.

6.11

מגבלות בניה לגובה

1. גובה הבניה בתחום התכנית לא יעלה על המסומן בנספח הבינוי. גובה זה כולל מתקנים, חדרי

שירות, תרנים וכל ציוד אחר שיוצב על גג המבנה. חריגה מגובה זה תותר בכפוף לאישור משרד

הבטחון ורשות תעופה אזרחית במסגרת הבקשה להיתר בניה.

2. הקמת עגורנים בגובה העולה על 82 מ' מעל פני הים, תהא רק באישור רשות תעופה אזרחית.

6.12

היטל השבחה

הועדה המקומית תרשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.13

הריסות ופינויים סימון בתשריט: מבנה להריסה

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 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.
3. תותר הריסה בשלבים.

6.14

זכויות בניה מאושרות

זכויות מתוקף תמ"א 38 והר/ 2213 לא יכולו בתחום התכנית.

7.

ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע שלב ראשון - מתחם 01 (2 בניינים) בשלב הראשון יפותח המתחם הדרומי (מתחם 01) לרבות השלמת פינוי ופיתוח הכיכר העירונית ומבנה הציבור בקומת הקרקע המצויים בו. הוראה זו הינה מחייבת.	תנאי לתחילת עבודות לשלב הראשון יהיה אישור הוועדה לבקשה להיתר לשלב השני.
2	ביצוע שלב שני - מתחם 02	
3	ביצוע שלב סופי - מתחם 03 (מעל ל- 75% מיחידות הדיור בתכנית)	הסדרת חיבור לגליל ים על ידי מעגל תנועה, בצומת הרחובות הר מירון ובר כוכבא, באחריות העיריה.

7.2

מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מאישורה.