

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0156141

תכנית התחדשות ברב קוק הר/ 2272



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי הרצליה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מאושרת

מינהל התכנון-מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965
504-0156141
אישור תכנית מס' 504-0156141
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12.12.17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנכ"לית מינהל התכנון יו"ר ועדה מחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת ששטחה כ-4.5 דונם כוללת שתי חלקות הממוקמות בצידו הדרום מערבי של רחוב הרב קוק בכניסה להרצליה: חלקה 62 בשטח של כ-0.5 דונם הינה בייעוד מגורים, וחלקה 169 שהייתה בעבר חלק מחלקה 63 ביעוד אזור מגורים אי' ונרכשה בעבור משרד התקשורת באמצעות ממ"י. תכנית מפורטת 1171- "מרכזת טלפונים הרצליה צומת 3" הוכנה ואושרה ב-1972 לצורך המרת הייעוד ממגורים לשב"צ לשם הקמת מבנה תקשורת.

עם ההתפתחות הטכנולוגית ושינוי שיטת העבודה נהפך מבנה המרכזייה למיותר כאשר פעילותו הועתקה למקומות אחרים בעיר.

התכנית מציעה הקמת מתחם מגורים איכותי אשר יהווה כניסה חגיגית לעיר, תוך התחדשות עירונית ומילוי מחסור בדירות קטנות.

התכנית המוצעת כוללת הקצאה לדרך לצורך הרחבת הרב קוק ויצירת שדרה לאורכו באמצעות רצועת שצי"פ. תכנון זמין צידה הדרומי מחולק לשתי רצועות, רצועה של שטח למבנים ומוסדות ציבור לרווחת תושבי העיר, ורצועת מונה הדפסה 62 בינוי של שני בנייני מגורים במערב.

המתחם והכניסה אליו משולבים ומתוכננים בתאום מול תכנית גליל ים הר/1985 אי'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית התחדשות ברב קוק הר/ 2272

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

504-0156141 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית
4.521 דונם

1.4 סיווג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
לייר

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום תכנון זמין
התכנית/בחלק מתחום התכנית
מונה הדפסה 62

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי הרצליה
 קואורדינאטה X 184049
 קואורדינאטה Y 674428



תכנון זמין
 מונה הדפסה 62

1.5.2 תיאור מקום

צידו הדרום מערבי של רחוב הרב קוק בסמוך לכניסה הדרום מערבית להרצליה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות: הרצליה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	103	הרב קוק	הרצליה
	101	הרב קוק	הרצליה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
 מונה הדפסה 62

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6525	מוסדר	חלק	62, 169	

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 62

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 23 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 / א. הוראות תכנית תמא/ 23 / א תחולנה על תכנית זו.	4687	74	15/10/1998
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תמא/ 36 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 36 / א. הוראות תכנית תמא/ 36 / א תחולנה על תכנית זו.	5076	5076	30/05/2002
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592	15/04/2010
הר/ 1171	שינוי	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית הר/1171 בתחומה.	1933		12/07/1973
הר/ 1266	שינוי	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית הר/1266 בתחומה.	2127		17/07/1975
הר/ 1635	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית הר/1635 בתחומה.	2956		01/09/1983
הר/ 1635 / א	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית הר/1635 בתחומה.	5276	2050	29/02/2004



תכנון זמין
מונה תדפסה 62



תכנון זמין
מונה תדפסה 62



תכנון זמין
מונה תדפסה 62

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הר/ 2000 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מתאר הר/ 2000 / א על תיקוניה ממשיכות לחול. במידה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית הר/ 2000 / א, תקבענה הוראות תכנית זו.	5065	1978	09/04/2002
הר/ 253 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מתאר הר/ 253 / א על תיקוניה ממשיכות לחול. במידה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית הר/ 253 / א, תקבענה הוראות תכנית זו.	852		08/06/1961
הר/ מק/ 1635 / ב	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית הר/מק/ 1635/ב בתחומה.	5022		14/10/2001
הר/ מק/ 2000 / מע	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ מק/ 2000 / מע. הוראות תכנית הר/ מק/ 2000 / מע תחולנה על תכנית זו.	5037		04/12/2001
הר/ מק/ 2000 / נכ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ מק/ 2000 / נכ. הוראות תכנית הר/ מק/ 2000 / נכ תחולנה על תכנית זו.	5093		09/07/2002



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				סיגל לאה סרוסי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		סיגל לאה סרוסי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה		28	12/10/2015	שאול רוזנברג	09/01/2019	נספח איחוד- מסמך עקרוניות חתום	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	12/10/2015	שאול רוזנברג	09/01/2019	טבלת הקצאה	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	26/04/2017	סיגל לאה סרוסי	31/07/2018	נספח בינוי מנחה	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	15/07/2014	עירד שרייבר	31/07/2018	נספח תנועה מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	02/04/2014	סיגל לאה סרוסי	07/04/2014		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 הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

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			ארביב פנדגיר בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	62	03-6885955	076-5105827	meirp@ap- i.co.il
	פרטי			קיי.אמ. 1516 פרויקטים בע"מ	רמת גן	(2)	7	03-6114959	03-7511820	keren@km- invest.co.il

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: אנילביץ 62 ת"א.
 (2) כתובת: ז'בוטינסקי 7 רמת-גן.

1.8.2 יזם



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ארביב פנדגיר בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	62	03-6885955	076-5105827	meirp@ap-i.co.il
פרטי			קיי.אמ. 1516 פרויקטים בע"מ	רמת גן	(2)	7	03-6114959	03-7511820	keren@km- invest.co.il

- (1) כתובת: אנילביץ 62 ת"א.
 (2) כתובת: ז'בוטינסקי 7 רמת-גן.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	סיגל לאה סרוסי	42842		הרצליה	סמילנסקי משה	11	03-6205815	057-7979273	sigalser@zah av.net.il
מודד	מודד	ארמונד אזוט	406		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvi sion.net.il
שמאי	שמאי	שאול רוזנברג	196		רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-5752033	03-5752041	shamay@inte r.net.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	עירד שרייבר	12244		רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il



תכנון זמין
מזכירות
62



תכנון זמין
מזכירות
62

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

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

יצירת מסגרת תכנונית להתחדשות עירונית הכוללת הקמת שני מבני מגורים ומבנה לצרכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי מערך ייעודי הקרקע ממגורים א', שטח לבניין ציבורי לשם הקמת מבני משרד התקשורת, שצ"פ ודרך מאושרת, לייעודי מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרך מוצעת/
- ב. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח השטח.
- ג. קביעת הוראות וזכויות בנייה לייעודי הקרקע השונים וחלוקה למגרשים..
- ד. קביעת הוראות בגין זיקות הנאה למעבר הולכי רגל, לכלי רכב ולתשתיות.
- ה. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה ואכלוס.
- ו. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
- ז. קביעת הוראות להריסת מבנים ופינוי פסולת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	201, 200
מבנים ומוסדות ציבור	300
מגורים ד'	2, 1
שטח ציבורי פתוח	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	300
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	2, 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	100
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	300
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	300
מבנה להריסה	מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	100
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	300
קו בנין עילי	מגורים ד'	2,1
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	201,200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	2,1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	100



תכנון זמין
מינה הדפסה 62

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
88.94	4,021	"מגרש למבנה ציבורי לשם הקמת מבני משרד התקשורת"
11.06	500	מגורים א'
100	4,521	סה"כ



תכנון זמין
מינה הדפסה 62

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
11.66	526.95	דרך מוצעת
22.67	1,024.77	מבנים ומוסדות ציבור
59.10	2,671.95	מגורים ד'
6.58	297.31	שטח ציבורי פתוח
100	4,520.99	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה תדפסה 62



תכנון זמין
מונה תדפסה 62



תכנון זמין
מונה תדפסה 62

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<p>א. במסגרת המגורים תחויב חזית מסחרית לרחוב הרב קוק.</p> <p>ב. במפלס הכניסה הקובעת לבניין ובגלריה של קומת הקרקע יותרו: מסחר, לובי כניסה, דירות, חדר אשפה, חדר גז, חדר עגלות, אחסנה, חדר טרפו, מתקנים טכניים, שרותי פנאי כגון חדר כושר לשימוש דיירי הבניין, חדר משחקים ועוד.</p> <p>ג. מעל מפלס הכניסה הקובעת: מגורים.</p> <p>ד. מתחת לכניסה הקובעת לבניין: חנייה, חדר אשפה, חדר גז, מחסנים, מתקנים טכניים, מתקנים תברואתיים, חדר טרפו.</p> <p>ה. במרתף העליון יותרו גם השימושים המותרים בסעיף 4.1.1 ב. לעיל.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. בתאי שטח אלה יוקמו שני בנייני מגורים: אחד בכל תא שטח. ניתן יהיה לבנות לובי משותף, לשותף שטחי רווחה לדיירים, תשתיות ושטחי שרות לשני הבניינים בשתי הקומות הראשונות שמעל הקרקע ובקומות שמתחת לקרקע.</p> <p>2. זכויות הבניה יהיו ע"פ המפורט בטבלה בסעיף 5.</p> <p>3. 50% מהדירות בכלל התכנית יהיו דירות קטנות שגודלן לא יעלה על 75 מ"ר בהתאם לחוזה מנכ"ל.</p> <p>4. יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית להסב 50% מכלל הדירות הקטנות (קרי 25% מכלל יחידות הדירה) לדירות גדולות יותר.</p> <p>5. בקומת קרקע תותר בניית גלריה ששטחה לא יעלה על 50% משטח הקומה. שטח הגלריה כולל בשטחים העיקריים המותרים על פי הטבלה בסעיף 5.</p> <p>6. יוקצו לשטחים לרווחת הדיירים כמפורט בטבלה 5. לא ניתן יהיה להעבירם לשימושים אחרים. במידה ולא ינוצלו שטחים אלו בתת הקרקע יותר לניידם לקומת הקרקע ולקומות שמעל הקרקע.</p> <p>7. בתא שטח 1 בנוסף לשטחי המגורים יוקצו שטחים למסחר בהתאם למפורט בטבלה 5. חזית המסחר תופנה לרחוב הרב קוק, ועד עומק המסחר לכיוון השצ"פ במערב. עומק המסחר לכיוון הרב קוק לא יפחת מ-8 מ'.</p> <p>8. תותר העברת שטחים עיקריים למרתף העליון לצורך שטחי רווחה לדיירים ו/או כהצמדה לדירות הגן.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין יהיו בהתאם למופיע בתשריט.</p> <p>2. יותר קו 0 לשתי הקומות הראשונות בין תאי שטח 1-2 ללוביים וקומת הגלריה ושטחי שרות משותפים לשני הבניינים.</p> <p>3. חזיתות ראשיות יהיו לכיוון מזרח לתא שטח 300, לכיוון השצ"פ בגבול התכנית במערב, וכן לרחוב הרב קוק לתא שטח 100.</p> <p>4. קו בניין למרתפים יהיה קו המגרש תוך שמירה על 15% שטח פנוי לצורך חלחול.</p> <p>5. לאורך החזית המסחרית הפונה אל רחוב הרב קוק, תותר הבלטת גגונים מעבר לקו מגרש צפוני של תא שטח 1 לתחום תא שטח 100 של השצ"פ. גובה הגגון להצללת המסחר ועיצובו יפורט</p>

4.1	מגורים ד'
ג	<p>בהיתר הבניה.</p> <p>זיקת הנאה</p> <p>בתחום תאי שטח אלה תוגדר זיקת הנאה על פי הפירוט הבא :</p> <p>1. זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במפלס הקרקע בגבול המזרחי של תאי שטח 1-2, בכיוון צפון דרום :</p> <p>א. רוחב המעבר לא יפחת מ-3 מטרים.</p> <p>ב. שטח זה יפותח ברציפות כחלק ממרחב ציבורי אחיד עם השטח המסומן בזיקת הנאה בתא שטח 300 מבחינת: נגישות, מפלסים, ריצוף וחומרי גמר.</p> <p>ג. בתחום זה תובטח נטיעת עצים בוגרים.</p> <p>2. זיקת הנאה למעבר כלי רכב במפלס החניון העליון, וזאת לצורך כניסה לחניון התת-קרקעי של חניון המבנה הציבורי בתא שטח 300.</p> <p>3. זיקת ההנאה תכלול מעבר תשתיות בתחומה.</p> <p>4. על השטחים המסומנים בזיקת הנאה בתאי שטח אלו יחולו הוראות סעיף 6.10 .</p>
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. גובה הקומות , לרבות גובה הקומה המסחרית, אופי מסתורי כביסה ומזגנים יהיו לפי ההנחיות המרחביות של עיריית הרצליה לעת הוצאת היתרי בנייה.</p> <p>2. גובה בנייני המגורים יהיה 15 קומות מהכניסה הקובעת ובכפוף למגבלות משרד הביטחון ורשות שדות התעופה לעת הוצאת ההיתר.</p>
ה	<p>הוראות בינוי מרפסות-</p> <p>1. השטחים המותרים לבניית מרפסות מקורות לפי הוראות התכנית יהיו על פי המפורט בטבלה בסעיף 5.</p> <p>2. שטח המרפסות ירשם בנפרד ולא ניתן יהיה להסב אותו להגדלת הדירות.</p> <p>3. תותר הבלטת המרפסות עד 1.2 מ' מעבר לקווי בניין לכיוון צפון לרחוב הרב קוק וכמו כן לכיוון צפון להגדרת הרחוב.</p>
ו	<p>גובה מבנים /או בטיחות טיסה</p> <p>1. גובה קומת הקרקע ברוטו לא יעלה על 6.5 מ' כולל תקרת הקומה.</p> <p>2. גובה הבניין יהיה 15 קומות מעל מפלס הכניסה כולל מתקנים טכניים בכפוף למגבלות גובה של משרד הביטחון והרשות לתעופה אזרחית ליום הוצאת ההיתר.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תהיה בסטנדרט גבוה ובחומרי גמר קשיחים ועמידים כדוגמת שיש או אבן, אלומיניום וזכוכית.</p> <p>יותר גם שימוש בעץ /או חומרים דמויי עץ בכפוף להבטחת עמידותם .</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

4.1	מגורים ד'
ח	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. הגבולות בין השטחים הציבוריים לפרטיים יתוכננו כך שגדרות ותיחומים בין האזורים ייעשו עי"י שיפועי קרקע וצמחיה.</p> <p>2. נטיעת עצים תבוצע במפלס פני הקרקע הסופיים ולא בעציצים גלויים. לצורך כך יובטחו בתו גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' של אדמה גננית מעל פני הבטון של המרתף העליון.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. בתא שטח 300 יותרו שימושים למטרת חינוך, בריאות, רווחה, דת, משרדי עירייה, ספורט תרבות וכד'.</p> <p>ב. יותר שימוש נלווה של מסחר. החזית המסחרית תופנה לשצ"פ שלאורך רחוב הרב קוק.</p> <p>ג. בקומות המרתפים יתאפשרו שימושי חניה ושימושי שירות. בקומת המרתף העליונה יתאפשרו שימושים ציבוריים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בניו</p> <p>גובה הבנייה המותר בתאי השטח ביעוד זה יהיה עד 4 קומות מעל הקרקע.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנייה יהיו בהתאם לטבלה שבסעיף 5.</p> <p>2. לקומות המרתפים קווי הבניין המירביים יהיו קווי "0" בכפוף למתן פתרון לחלחול מי נגר בתחום המגרש.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>זיקת הנאה למעבר הולכי רגל תוגדר במפלס הקרקע בגבול המערבי של תא שטח זה, בכיוון צפון דרום, ויחולו עליו ההוראות הבאות:</p> <p>1. רוחב המעבר לא יפחת מ-3 מטרים.</p> <p>2. שטח זה יפותח ברציפות כחלק ממרחב ציבורי אחיד עם השטח המסומן בזיקת הנאה בתאי שטח 1-2 מבחינת: נגישות, מפלסים, ריצוף וחומרי גמר.</p> <p>3. בתחום זה תובטח נטיעת עצים בוגרים.</p> <p>4. על השטחים המסומנים בזיקת הנאה בתא שטח זה יוכלו הוראות סעיף 6.10.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>הכניסה לחניון התת קרקעי בתא שטח זה (300) תהיה דרך מפלס החניון העליון של מגרשי המגורים בתאי שטח 1 ו-2, תוך הגדרה זיקת הנאה כמופיע בסעיף 4.1.2(ג)2 לעיל.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	שטחים טבעיים, שטחים מגוננים ונטועים, שטחים פתוחים ומתקנים לספורט, לבילוי ונופש,



תכנון זמין
מזנה 62



תכנון זמין
מזנה 62



תכנון זמין
מזנה 62

4.3	שטח ציבורי פתוח
	שבילי אופניים, פרגולות, מצללות והעברת תשתיות.
4.3.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי הוראות פיתוח פרטניות: 1. תא שטח 100 ישמש כשדרה ורצועה מגוננת וירוקה לאורך רחוב הרב קוק. 2. תא השטח לא יגודר ויישאר פתוח לציבור הרחב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	כל השימושים המותרים בדרך על פי החוק לרבות חנייה, שבילי אופניים ונטיעות.
4.4.2	הוראות
א	דרכים 1. תא שטח 200 יופקע מהמתחם, וישמש להרחבת רחוב הרב קוק. 1. תא שטח 201 יופקע מהמתחם, ישמש להרחבת הדרך מדרום לצורך גישה לרכב למתחם המגורים ולמבנה הציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
הדפסה 62

מ"ר פסות- לשטח העיקר (מטר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(6) 672	(5)	(5)	(5)	(5)	4	(4) 15	(3) 52	56	70	(2) 4896	(1) 150	2012	5750	1224	1	מגורים ד'	מגורים ד'	
מ"ר	(5)	(5)	(5)	(5)	4	(7) 1			30			80	320	1224	1	מסחר	מגורים ד'	
(6) 672	(5)	(5)	(5)	(5)	4	(8) 15	(3) 52	56	70	5792	(1) 150	2012	5750	1448	2	מגורים ד'	מגורים ד'	
	(5)	(5)	(5)	(5)	4	4	18		65	4100	500	640	(9) 1820	1025	300	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	

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:

א. ניתן יהיה להעביר זכויות בין תאי שטח 1 ו 2 ובלבד שסך השטחים, קווי הבניין והגובה המקסימאלי לא ישתנו.

ב. שטחי המרחבים המוגנים לדירות כלולים בשטחי השרות המפורטים בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) במידה ולא ינוצלו שטחים אלו בתת הקרקע יותר לניידים מעל הקרקע..

(2) שטח השרות למסחר כולו בשטחי השרות מתחת לקרקע שהוגדרו למגורים.

(3) 80 אבסולוטי מעל פני הים ובכפוף למגבלות משרד הביטחון ורשות שדות התעופה לעת הוצאת ההיתר..

(4) כולל קומת קרקע.

(5) לפי תשריט.

(6) הערך מתיחס למ"ר, הערה: 12 מ"ר בממוצע לדירה-על פי תקנות התכנון והבניה תשנ"ב-1992- גוזזטרה ששטחה עד 14 מטרים רבועים לא תבוא בניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטח הכולל של כל

הגוזזטרות המקורות בבניין לא יעלה על 12 מטרים רבועים כפול מספר הדירות בבניין..

(7) תינתן אפשרות לקומת גלריה בשטח שלא יגדל מ-50% שטח הקומה..

(8) כולל קומת קרקע..

(9) תותר המרה של עד 145 מ"ר לטובת שימוש מסחרי בקומת הקרקע בלבד..



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי להיתר בניה במתחם הוא הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט ופינוי כל הפסולת.
- ב. תנאי להיתר בנייה ראשון במתחם יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכלל המתחם. התכנית תתואם מול הגורמים הרלוונטיים בעירייה ותובא לאישור מהנדס העיר. אישור מהנדס העיר לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לכל שטחי התכנית יהווה תנאי להיתר הבניה. התכנית תהיה בקני"מ שלא יפחת מ- 1:250 ותכלול בין היתר: העמדת הבניינים על רקע תכנית מדידה וחלוקה שנערכה ע"י מודד מוסמך. חזיתות הבניין ופרטים עקרוניים של חומרי הגמר (לרבות גגות). בהתאם להנחיות שהוגדרו בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי. תכנית חנייה עפ"י התקן הנדרש בסעיף 6.3 להלן. תכנית פיתוח סביבתי הכוללת את תכנית קומת הקרקע של הבניינים והתאמת הפיתוח לתכנון השטחים הציבוריים הגובלים במגרש ואל מגרשי המגורים הסמוכים. פרטי גישה לנכים לכניסות למבנים ולמעברים בשטחים הפתוחים. פתרון עיצובי להסתרת דודי שמש, יחידות מז"א, כביסה, מתקני אשפה וכדומה.
- ג. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת רישום והבטחת ביצוע פיתוח השטחים שבזיקת הנאה לצד היתר. ע"י מבקש ההיתר להנחת דעת מהנדס העיר.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מה"ע לפתרון הנגר העילי ע"פ ההנחיה בסעיף 6.4 א' להלן.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת אישור שלב א' לעמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה ע"י מכוון התקנים או שווה ערך בהתאם למדיניות הוועדה המקומית.
- ו. תנאי להיתר בניה הינו אישורי רשות התעופה האזרחית ומשרד הבטחון לגובה המבנים.
- ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית לצרכי רישום (תלצ"ר) בוועדה מקומית.
- ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה לתכנון האזור בחניון, לתכנון האקוסטי של המבנים למניעת מטרדי רעש מרחוב הרב קוק, ואמצעים נוספים למניעת מטרדים ממערכות הבניינים.
- ט. תנאי למתן היתר הינו ביצוע בדיקות גזי קרקע בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה וביצוע מיגון מפני חדירת גזי קרקע במידה וידרש, באישור היחידה לאיכות הסביבה.



תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה
62



תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה
62

6.2

מרתפים

- א. גובה פני תקרת מרתף עליונה לא יבלוט מעל פני הקרקע ושולב בגובה הסופי הסובב אותה למעט פתחי האוורור ומערכות טכניות שישולבו בתכנון הפיתוח הסופי למעט בממשק של התקרת המסחרית לרחוב הרב קוק ולכיוון השצ"פ במערב בשל הפרשי גבהים מובנים בטופוגרפיה של הסביבה.
- ב. מרתף שאין מעליו מבנה מחייב השארת בית גידול לשתילת צמחיה שיתוכנן בהתאם להנחיות מהנדס העיר.



תכנון ומבנה
מנהל תכנון ומבנה
62

6.3

חניה

- א. החניה תוסדר בתחום המגרש, במפלסי תת הקרקע בלבד. לא תותר חניה על פני הקרקע.
- ב. תקן החניה יהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה.

<p>6.4</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>א. התכנית כפופה להוראות תמ"א 4/ב/34 לענין החדרת מי נגר עילי. ב. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשריים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד').</p>	
<p>6.5</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
<p>א. הטיפול בעצים בוגרים יהיה על פי הנחיית פקיד היערות העירוני. העתקה תבצע לאחר הכנת מוקדמת של לפחות 6 חודשים, וכאשר העצים עם מערכת שורשים מפותחים ומוכנים להעסקה, לכול עץ המיועד לכריתה יינתן ערך חלופי. הכל על פי תיקון 89 לפקודת היערות.</p>	
<p>6.6</p>	<p>איכות הסביבה</p>
<p>א. יובטחו פתרונות ורטיקאליים למערכות האוורור של הבניינים ובכלל זה אוורור החניונים. פליטת האוויר תהיה במפלס הגג בתחום הבניינים. לא תותר פליטת אוויר במפלסי הולכי הרגל או בשטחים המיועדים לשימוש הציבור הרחב.</p>	
<p>6.7</p>	<p>בניה ירוקה</p>
<p>הבניין יבנה על פי התקן הישראלי לבנייה ירוקה על עדכניו, ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.8</p>	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>
<p>א. על תחום התכנית יחולו הגבלות בניה הנובעות מקיום שדה תעופה הרצליה ומגבלות משרד הבטחון. ב. אין להקים עגורנים בתחום התכנית, אלא באישור מנהל התעופה האזרחית.</p>	
<p>6.9</p>	<p>חלוקה ו/או רישום</p>
<p>שטחים המיועדים להקצאה בטבלת ההקצאה והאיזון לעיריית הרצליה, יירשמו על שמה ללא תמורה, בכפוף לכל דין והוראת היועץ המשפטי לממשלה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה אדם או חפץ ומשוחררים מכל שיעבוד וחזקה.</p>	
<p>6.10</p>	<p>רישום זיקת הנאה</p>
<p>א. בשטחים המסומנים בתשריט כזיקת הנאה, תרשם על שם המבקש היתר בניה ועל חשבונו, זיקת הנאה לציבור הרחב להולכי רגל במפלס הקרקע. בשטחים אלו יותר מעבר רכב חירום. ב. תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר בין החניונים ע"י המבקשים את ההיתר ועל חשבונם בנסח הטאבו.</p>	
<p>6.11</p>	<p>היטל השבחה</p>
<p>הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>6.12</p>	<p>הריסות ופינויים</p>
<p>א. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית העירונית. ב. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970. פסולת הבניין תפונה על ידי מבקש היתר הבנייה ועל חשבונו. ג. בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית הרצליה, ניתן יהיה לגרוס במקום את חומרי הבניה הקיימים ולמחזרם.</p>	

6.13	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>א. תנאי לטופס 4: רישום התלצ"ר בפנקס לשכת המקרקעין.</p> <p>ב. הגשת הסכם חתום של דיירי הבניינים ובעלי הנכסים ע"י חברת אחזקת השטחים המשותפים של הבניינים לרבות מרתפי החניה.</p> <p>ג. רישום זיקות הנאה לציבור בנסחי הטאבו.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

6.14	תשתיות
	<p>א. אספקת מים, חשמל, ביוב ניקוז וסילוק אשפה יהיו לפי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>ב. קוי מערכות התשתית העוברים בשטח, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ג. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים ופסולת בת מחזור, בתחום מגרשי המגורים, המסחר הדרכים והשב"צ, יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת-קרקעיים או בנויים בגומחות בקירות או שייבנה עבורם מבנה הסתרה ייעודי.</p> <p>ד. זכות מעבר, ביצוע ואחזקה לקווים אלה, הן בשטחים ציבוריים והן בשטחים פרטיים, מותנה בתנאי שלאחר הנחתם יוחזר השטח למצב הקודם לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>ה. כל מתקני התשתיות בשצ"פים יהיו תת-קרקעיים או מוסתרים.</p>

7. ביצוע התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע דרכי הגישה למתחם.	א. לא יינתן היתר בנייה ראשון במתחם בטרם תיבנה התחלת ביצוע של דרכי הגישה למתחם מצידו הדרומי בהתאם לנספח התנועה.
		ב. לא יינתן טופס 4, אלא לאחר השלמת ביצוע לשביעות רצון מהנדס העיר, כך שתתאפשר גישת כלי רכב למתחם.
2	ביצוע הבניה בתאי שטח 1 ו-2.	ביצוע הגישה המשותפת בתא שטח 2 לחניון התת קרקעי.

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

מועד משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה הסופי.