

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0315895

הר/מק/2312 - התחדשות עירונית במתחם שיכון דרום-הרצליה

תל-אביב

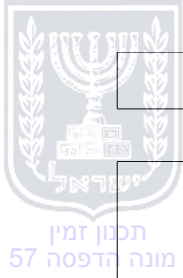
מחוז

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 הינה חלק מתהליך התחדשות עירונית של מרכז העיר הרצליה ושד' בן-גוריון בפרט. מטרת התוכנית היא לפתח את איזור הציר הראשי של העיר כרקמה עירונית פעילה בעזרת עירוב שימושים ואינטגרציה בין מגוון פעילויות שונות במתחם. התוכנית מעודדת פעילות ציבורית ע"י שילוב של מסחר ומבנים ומוסדות ציבור בקומות הקרקע, וכן הקצאת אזורי שצ"פ נרחבים המקשרים בין הרחובות הסמוכים המקיפים את המתחם.

התחדשות המתחם כוללת פינוי המבנים הקיימים ובהם 216 יח"ד, ובניית מתחם מגורים בן 661 יח"ד המשלב מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ באמצעות הליך פינוי בינוי. התכנית כוללת קרוב ל-4 דונם של שטחים פתוחים לרווחת הציבור, המהווים את גרעין התוכנית ומשיקים לרבים מהמבנים בפרויקט. שטחים אלו תומכים ומחזקים את הפעילות המסחרית והציבורית במתחם ותורמים לרווחת דיירי השכונה והשכונות הסמוכות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הר/מק/2312 - התחדשות עירונית במתחם שיכון דרום-
הרצליה

שם התכנית 1.1
שם התכנית
ומספר התכנית

504-0315895 מספר התכנית

27.704 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הרצליה
קואורדינאטה X	185355
קואורדינאטה Y	673334

1.5.2 תיאור מקום

מתחם בין הרחובות רבי עקיבא מצפון, בן גוריון במערב, חת"ים סופר בדרום ושתי דפנות רחוב הגאון מוילנה.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		בן גוריון	הרצליה
		הגאון מוילנה	הרצליה
		חת"ים סופר	הרצליה
		רבי עקיבא	הרצליה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
16, 46-47, 332, 465	311-312, 463-464, 468-487, 497-498	חלק	מוסדר	6546

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 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5
		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1270. הוראות תכנית הר/ 1270 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/ 1270
01/09/1983		2956		החלפה	הר/ 1635
		0		החלפה	הר/ 1656
03/02/2003	1363	5154		החלפה	הר/ 1975
25/10/1990	168	3807	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/2000/מ ממשיכות לחול.	שינוי	הר/ 2000 / מ
08/06/1961		852	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 253 / א ממשיכות לחול.	שינוי	הר/ 253 / א
17/08/1970		1653		החלפה	הר/ 656
		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ מק/ 2190 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/ מק/ 2190

הערה לטבלה:

תכניות תמ"א 38 ותכנית הר/2213 לא יחולו בשטח התכנית.



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				ניר חן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ניר חן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	11/01/2022	ניר חן	12: 03 12/01/2022	נספח זה מחייב רק לנושא נסיגות בתאי שטח 101-100.	לא
תנועה	מנחה	1: 500	6	13/10/2021	שצ'ופק יעקב	13: 18 11/01/2022		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	2	04/01/2022	אודי בנימיני	16: 27 11/01/2022		לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 250	12	04/01/2022	איסר גולדיש	13: 30 11/01/2022	נספח תשתיות מים ביוב וניקוז (גליון) נספח ניקוז מים וביוב (מילולי)	לא
ניהול מי נגר	מנחה		21	03/01/2022	גילי לוין	14: 15 11/01/2022		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	04/11/2021	נמרוד שיינר	12: 58 11/11/2021		לא
מתחמי תכנון	מנחה		1	10/11/2021	ניר חן	13: 04 11/11/2021	נספח שלביות	לא
איכות הסביבה	מנחה		105	04/11/2021	אשור בן ארי אשור בן-ארי	12: 08 11/11/2021		לא
חשמל	מנחה		1	10/11/2021	ניר חן	12: 42 11/11/2021	נספח עקרוני לסימון מיקום אפשרי לחדרי טרפו.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		08/01/2017	ניר חן	14: 45 25/03/2018		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			אלמוג ים סוף פיתוח פרוייקטים) 1991) בע"מ	הרצליה	הסדנאות	8	09-9556693	09-9556702	
	פרטי			משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	23	03-7100200	03-7100222	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אלמוג ים סוף פיתוח פרוייקטים) 1991) בע"מ	הרצליה	הסדנאות	8	09-9556693	09-9556702	
פרטי			משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	23	03-7100200	03-7100222	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632000	03-7632010	



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית הרצליה	הרצליה	(1)	2	09-9591500	09-9546896	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף לבעלויות המצויינות יש בעלים פרטיים שונים בהתאם לנסחי הטאבו בנמצאים בצרופות לתכנית. (1) כתובת: ..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ניר חן	39664	ניר חן	הרצליה	משכית	32	09-7547088		oded@ncarch.com
יועצת סביבה	יועץ סביבתי	אשור בן-ארי			כפר אדומים	(1)				naamabenari1@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	אודי בנימיני	40211		בני ציון	(2)		09-7444476		udibltd@gmail.com
	מהנדס	איסר גולדיש	21387	חבי איסר גולדיש מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב-יפו	עמינדב	23	03-5614001		office@goldish.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	שצ'ופק יעקב	22331	נתן תומר הנדסה - אן.טי.אי בע"מ	תל אביב-יפו	בית הלל	20	03-6242499		nate@nte.co.il
יועץ ניקוז	יועץ	גילי לוין			חיבת ציון	אודים	35	052-7341144		envirolev@gmail.com
	אגרונום	נמרוד שיינר			עין ורד	(3)				adamatrees@gmail.com
	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	(4)	12	03-9523332	03-9522628	natan@dnts.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

(1) כתובת : ת.ד . 91.

(2) כתובת : 60910.

(3) כתובת : ת.ד . 330.

(4) כתובת : פארק גירון, רח' החומה 12.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

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

התווית תכנית להתחדשות עירונית הכוללת הריסת מבנים קיימים (הכוללים 216 יח"ד), מסחר ושטחי ומבני ציבור והקמת מתחם מגורים חדש בן 661 יח"ד המשלב מסחר, מבני ציבור ושטחים פתוחים בין הרחובות רבי עקיבא, בן גוריון, חת"ם סופר ושתי דפנות רח' הגאון מוילנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

1. הריסה ופינוי מבני מגורים, מסחר ומבני ציבור קיימים.
2. קביעת ייעודי הקרקע בתחום התכנית ל: מגורים, מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, כיכר עירונית, דרך מוצעת, דרך מאושרת, דרך ו/או טיפול נופי.
3. קביעת זיקות הנאה למעבר הציבור.
4. קביעת הוראות לבינוי, עיצוב ופיתוח שטח התכנית בכל היעודים.
5. קביעת היקף זכויות הבניה בייעודי הקרקע השונים.
6. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה והיתרי איכלוס
7. קביעת שלביות והתניות למימוש התכנית.
8. קביעת תנאים להריסת מבנים.
9. הוראות לעניין איכות סביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	100 - 400, 102
מבנים ומוסדות ציבור	201, 200
שטח ציבורי פתוח	307, 302 - 300, 202
ככר עירונית	308, 306 - 303
דרך מאושרת	801, 800
דרך מוצעת	904, 903, 901, 900
דרך ו/או טיפול נופי	902
מגורים ומסחר	501, 500
מגורים מסחר ותעסוקה	602 - 600
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	401
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	205, 204

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	800
דרך / מסילה לביטול	ככר עירונית	308
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	201
דרך / מסילה לביטול	מגורים	400, 102, 100
דרך / מסילה לביטול	מגורים ומסחר	501, 500
זיקת הנאה למעבר רגלי	ככר עירונית	308, 306
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	201, 200
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	400, 102 - 100
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	401
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	501, 500
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	602 - 600
מבנה להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	902
מבנה להריסה	דרך מאושרת	801, 800
מבנה להריסה	דרך מוצעת	904, 903, 901, 900
מבנה להריסה	ככר עירונית	308, 306 - 304
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	201
מבנה להריסה	מגורים	400, 102 - 100
מבנה להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	401
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	501, 500
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	602 - 600
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	307, 302 - 300, 202
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	205, 204
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	602 - 600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	302
תוואי תחבורה ציבורית	דרך מאושרת	800

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לבנייני ציבור	3,090	11.15
דרך מאושרת	6,404	23.11
דרך מוצעת	717	2.59
מגורים ד עם חזית מסחרית	560	2.02
מגורים מיוחד	13,815	49.86
מסחר	344	1.24
שביל הולכי רגל	255	0.92
שצ"פ	2,522	9.10
סה"כ	27,707	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	1,974.01	7.12
דרך מאושרת	5,318.98	19.20
דרך מוצעת	1,667.69	6.02
ככר עירונית	1,766.6	6.38
מבנים ומוסדות ציבור	2,100.41	7.58
מגורים	4,191.8	15.13
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1,186.35	4.28
מגורים ומסחר	2,493.94	9
מגורים מסחר ותעסוקה	3,847.49	13.89
שטח ציבורי פתוח	2,804.85	10.12
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	353.95	1.28
סה"כ	27,706.07	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>א. בקומות המרתף (מתחת למפלס הכניסה הקובעת) יותרו שימושים עבור חניה לרבות חניות פרטיות, מחסנים פרטיים עד 6 מ"ר ליח"ד ומחסנים משותפים, שטחים לשימוש משותף של הדיירים, חדרים טכניים ומתקנים טכניים לרבות פתרונות לפינוי אשפה.</p> <p>ב. בקומת הקרקע יותרו מבואות כניסה, שטחים לשימוש משותף של הדיירים, דירות מגורים. לא תותרנה דירות גן.</p> <p>ג. כמו כן יותרו בקומת הקרקע שימושי שירות הנדרשים למגורים וחדרים טכניים אחרים לרבות פתרונות לפינוי אשפה, חדרי עגלות ואופניים, חללים משותפים לרווחת דיירי הבניין וכניסה לרכב לחניון תת קרקעי.</p> <p>ד. בכל הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת יותרו דירות מגורים, מבואות קומתיות, ושטחים לשימוש משותף לדיירים.</p> <p>ה. בתא שטח 102 במפלס שמתחת למפלס הכניסה הקובעת לכיוון תא שטח 300 יותרו השימושים המשותפים המופיעים בסעיף זה. לא יותר שימוש למחסנים או חניות בחללים הנראים משטח השצ"פ.</p> <p>ה. במפלס הגג עליון יותרו מתקנים טכניים וחדרי יציאה לצורך טיפול במתקנים טכניים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>קווי בנין</p> <p>א. בתאי שטח 100-101 תתבצע נסיגה מחייבת של לפחות 4 מ' לכיוון רחוב הגאון מוילנה (בתוארי החדש שלו המסומן בתשריט) מעל תקרת הקומה השישית מעל הכניסה הקובעת. יותרו מעקות ומחיצות בין מרפסות במרפסות מפלס הקומה השישית מעבר לקו הנסיגה.</p>
ב	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>חזיתות המבנה בתא שטח 102 הפונות לשצ"פ (תא שטח 300) שהינן במפלס השצ"פ יהיו בזיגוג שקוף באורך של לפחות חצי מאורך החזית הבנויה. החלל שלאורך החזית הנ"ל ישמש למטרות משותפות של דיירי הבניין (כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכדומה) ללא גישה ישירה לשצ"פ. לא יותר שימוש למחסנים או חניות בחללים הנראים משטח השצ"פ. בתא שטח זה לא יותרו דירות גן או שטחים השייכים לדירות במפלס זה.</p>
4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>א. בקומות המרתף (מתחת למפלס הכניסה הקובעת) יותרו שימושים עבור חניה לרבות חניות פרטיות, מחסנים פרטיים עד 6 מ"ר ליח"ד ומחסנים משותפים, שטחים לשימוש משותף של הדיירים, חדרים טכניים ומתקנים טכניים לרבות פתרונות לפינוי אשפה.</p> <p>ב. בקומת הקרקע וקומה 1- יותרו מוסדות חינוך, מוסדות דת וקהילה, משרדי העירייה, בריאות ורווחה תרבות וספורט, שירותי ציבור ושירותי מנהל חרום עירוני וציבורי.</p> <p>ג. כמו כן יותרו בקומת הקרקע מבואות כניסה לקומות המגורים, שימושי שירות הנדרשים למגורים וחדרים טכניים אחרים לרבות פתרונות לפינוי אשפה, חדרי עגלות ואופניים, מחסנים משותפים וחללים לרווחת דיירי הבניין.</p> <p>ד. בכל הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת יותרו דירות מגורים, חללים משותפים לרווחת הדיירים, מבואות קומתיות.</p>

4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	ה. במפלס הגג העליון יותרו מתקנים טכניים וחדרי יציאה לצורך טיפול במתקנים טכניים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי השטחים הציבוריים המבונים יוקמו כחלק בלתי נפרד ממבנה המגורים ויימסרו לעיריה טרם אכלוס הבניין על ידי הדיירים, על פי מפרט שיקבע על ידי העיריה וימסרו כולל תשתיות: חשמל, מים, ביוב, מיזוג אויר.
ב	הנחיות מיוחדות 1. השטחים הציבוריים המבונים ישולבו בקומות התחתונות של מבני המגורים.



4.3	מגורים ומסחר
4.3.1	שימושים
	<p>א. בקומות המרתף (מתחת למפלס הכניסה הקובעת) יותרו שימושים עבור חניה לרבות חניות פרטיות, מחסנים פרטיים עד 6 מ"ר ליח"ד ומחסנים משותפים, מחסנים לשטחי המחסר, שטחים לשימוש משותף של הדיירים. כמו כן יותרו שימושי שירות הנדרשים למגורים, חדרי טכניים ומתרנים טכניים אחרים לרבות פתרונות לפינוי אשפה, חדרי עגלות ואופניים.</p> <p>ב. בקומת הקרקע יותרו שימושי מסחר, לרבות מסעדות ובתי קפה, מסחר קמעונאי ושימושים בעלי אופי ציבורי. לא יותרו דירות בקומת הקרקע.</p> <p>ג. כמו כן יותרו בקומת הקרקע מבואות כניסה לקומות המגורים, שימושי שירות הנדרשים למגורים, חדרי טכניים ומתקנים טכניים אחרים לרבות פתרונות לפינוי אשפה, חדרי עגלות ואופניים, מחסנים משותפים וחללים משותפים לרווחת דיירי הבניין.</p> <p>ד. במפלס 1- מתחת למפלס הכניסה הקובעת בחזית הפונה לשטחי הציבור יותרו גם שימושי מסחר, ע"פ המפורט בסעיף ב' לעיל.</p> <p>ה. בכל הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת יותרו דירות מגורים, מבואות קומתיות.</p> <p>ו. במפלס הגג העליון יותרו מתקנים טכניים וחדרי יציאה לצורך טיפול במתקנים טכניים.</p>
4.3.2	הוראות



4.4	מגורים מסחר ותעסוקה
4.4.1	שימושים
	<p>א. בקומות המרתף (מתחת למפלס הכניסה הקובעת) יותרו שימושים עבור חניות פרטיות, מחסנים פרטיים עד 6 מ"ר ליח"ד ומחסנים משותפים, מחסנים לשטחי התעסוקה והמסחר, חניית אופניים, שטחים לשימוש משותף של הדיירים. כמו כן יותרו שימושי שירות הנדרשים למגורים, חדרי טכניים ומתקנים טכניים אחרים לרבות פתרונות לפינוי אשפה, חדרי עגלות ואופניים.</p> <p>ב. בקומת הקרקע יותרו שימושי מסחר, לרבות מסעדות ובתי קפה, מסחר קמעונאי, שימושים בעלי אופי ציבורי ושימושים נוספים התואמים לסביבת המגורים.</p> <p>ג. כמו כן יותרו בקומת הקרקע מבואות כניסה לקומות המגורים והתעסוקה, שימושי שירות הנדרשים למגורים, לתעסוקה ולמסחר וחדרים טכניים אחרים לרבות פתרונות לפינוי אשפה, חדרי עגלות ואופניים, מחסנים משותפים וחללים משותפים לרווחת דיירי הבניין.</p> <p>ד. בקומות 1 ו 2 מעל מפלס הכניסה הקובעת יותרו שימושי תעסוקה שאינם מהווים מטרד לדירות המגורים כגון משרדים ונותני שירות, מבואות קומתיות, חדרי טכניים. כמו כן ניתן למקם שימושי מסחר שיוצמדו לשטחי המסחר שבקומת הקרקע עם שימושים כגון חדרי כושר, אולמות תצוגה וכדומה באישור מהנדס העיר. לא יותרו מחסנים בקומות אלה. קומות אלו ניתן לבנות באופן רציף המחבר בין שלושת המבנים בתאי השטח 600-602 כאשר יובטח מעבר מקורה</p>



<p align="center">מגורים מסחר ותעסוקה</p>	<p align="center">4.4</p>
<p>להולכי רגל במפלס הרחוב בגובה ממוצע של 6 מ' שלא יקטן מ-5 מ'.</p> <p>ה. בגג קומה 2 המקשר בין המבנים ניתן יהיה לבצע עבודות פיתוח וגינון לרווחת דיירי הבניין.</p> <p>ו. בכל הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת יותרו דירות מגורים, משרדים, מבואות קומתיות וחדרים טכניים.</p> <p>ז. במפלס הגג העליון יותרו מתקנים טכניים וחדרי יציאה לצורך טיפול במתקנים טכניים.</p> <p>ח. שימושי התעסוקה המותרים יהיו: משרדים ושירותים עסקיים ופיננסיים, בעלי מקצועות חופשיים, בנקים וחברות ביטוח, מרפאות, מעבדות רפואיות מכוני צילום, משרדים לתעשייה עתירת ידע ושירותי תוכנה, עסקים אשר לדעת הוועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם והשפעתם על הסביבה.</p>	
<p align="right">הוראות</p>	<p align="center">4.4.2</p>
<p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.5</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.5.1</p>
<p>א. בקומות המרתף (מתחת למפלס הכניסה הקובעת) יותרו שימושים עבור חניה לרבות חניות למגורים. כמו כן יותרו מחסנים וחדרים טכניים ומתקנים טכניים לשימושים הציבוריים בלבד.</p> <p>ב. במפלס המרתף העליון ובמפלס הכניסה הקובעת ומעליו יותרו מוסדות חינוך, מוסדות דת וקהילה, משרדי העירייה, בריאות ורווחה תרבות וספורט, שירותי ציבור ושירותי מנהל חרום עירוני וציבורי.</p> <p>ג. כמו כן יותרו בקומת המרתף העליון ובמפלס הכניסה הקובעת שימושי שירות הנדרשים למבנים ומוסדות ציבור כגון חדרי אשפה ומתקני מחזור אשפה, אספקת גז מרכזית וחדרים טכניים אחרים, חדרי עגלות ואופניים ומחסנים עבור המבנים הציבוריים בלבד.</p> <p>ד. במפלס הגג העליון יותרו מתקנים טכניים וחדרי יציאה לצורך טיפול במתקנים טכניים.</p> <p>ה. יותר שימוש מסחרי נלווה לשימושים הציבוריים בשטח שלא יעלה על 20% מסך השטח המותר לבנייה בתא השטח.</p> <p>ו. יותר מעבר תשתיות ציבוריות בתת הקרקע, תחנות טרנספורמציה ציבוריות ומתקנים טכניים באישור היחידה העירונית לאיכות הסביבה.</p>	
<p align="right">הוראות</p>	<p align="center">4.5.2</p>
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p> <p>הקמת מבני ציבור חדשים במקום הקיימים בתחום התכנית כגון בתי כנסת, מגרש הספורט המשולב, מקלטים, תהיה בתיאום עם מהנדס העיר ומח' נכסים של העירייה.</p> <p>לא ייהרסו ולא יתבטלו המבנים הקיימים בתחום התכנית ויתאפשר בהם שימוש ללא מגבלה עד להקמתם מחדש. ככל שהיזם יבקש את פינויים לפני מועד זה יינתן פתרון חלופי על ידו ועל חשבוננו עד להשלמת הבנייה והפעלת המבנים- לאישור מהנדס העיר.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">אקוסטיקה</p> <p>פתרון עיצובי למיגון האקוסטי הנדרש למגרש הכדורסל המוצע בתא שטח 201 יאושר ע"י מחלקת פיתוח סביבתי ומהנדס העיר בהתאם להנחיות המפורטות בנספח האקוסטיקה.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">רישום שטחים ציבוריים</p> <p>כל השטחים הציבוריים ירשמו על שם העירייה למעט החניון התת קרקעי פרט לתאי שטח 201-202 בהם ירשם המקרקעין מרום הרקיע ועד תת הקרקע, תותר הצמדת חניות שייבנו במגרשים אלו לדירות המגורים.</p>	<p align="center">ג</p>

4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
	א. השימושים המותרים הם : נטיעות, גינון ופיתוח סביבתי, ריהוט גן ורחוב, תאורה, מתקני משחקים, בריכות נוי, פיתוח שטח, קירות תמך, שבילים, שבילי אופניים, פרגולות, מתקני הצללה, אלמנטים ארכיטקטוניים. ב. במפלס הקרקע יותר מעבר לרכב שרות וחרום בלבד. ג. לא תותר חנייה תת קרקעית ביעוד זה או כל בניה מתחת ומעל לקרקע מלבד המפורט לעיל והנדרש לקיום השצ"פ.
4.6.2	הוראות
א	רישום שטחים ציבוריים 1. כל השטחים הציבוריים ירשמו על שם העירייה.
4.7	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	שימושים
	א. השימושים המותרים ביעוד שטח ציבורי פתוח. ב. חצרות מבנים ומוסדות ציבור.
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. תאי שטח 204-205 - לא תותר כל בניה מעל ומתחת לקרקע מלבד כזו המותרת ביעוד שצ"פ. שטח זה מיועד לגינות ושטחי חוץ לטובת מבני הציבור בתא שטח 401.
ב	רישום שטחים ציבוריים א. כל השטחים הציבוריים ירשמו על שם העירייה.
4.8	ככר עירונית
4.8.1	שימושים
	השימושים המותרים הם : א. השימושים המותרים ביעוד שטח ציבורי פתוח. ב. חניון תת קרקעי ומיסעות תת קרקעיות וחניות למגורים. ג. תותר גישה לרכב חרום ושירות בעל הקרקע.
4.8.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי 1. עקרונות תכנון הכיכר העירונית, החניונים והמבנים שבתוכה, ככל שנדרשים, יקבעו במסגרת תכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי לפני הוצאת היתר הבניה ובאישור מהנדס העיר. 2. הפיתוח יאפשר חיבור מיטבי והמשכי לשטחי הציבור והדרכים הגובלות. 3. הכיכרות העירוניות יפותחו באופן שיאפשר מעבר רכבי חירום. 4. עובי שכבת הקרקע בכל אזורי הגינון יהיה לפחות 1.5 מ'. 5. הככר העירונית תהיה מגוננת והערוגות לא יוגבהו מעל פני מישור המדרך.
ב	רישום שטחים ציבוריים כל השטחים הציבוריים ירשמו על שם העירייה למעט החניון התת קרקעי.

4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים
	השימוש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) וכן לשבילי אופניים ולמעט מסילת ברזל ובהתאם לתכניות התקפות והחלות.
4.9.2	הוראות
4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
	השימוש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) וכן לשבילי אופניים ולמעט מסילת ברזל.
4.10.2	הוראות
4.11	דרך ו/או טיפול נופי
4.11.1	שימושים
	השימוש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) וכן לשבילי אופניים ולמעט מסילת ברזל.
4.11.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים		100	1082	4500	1400	4328	10228	90	50	38	9	4	(1)	(1)	(2)
מגורים		101	1186	4900	1400	4744	11044	90	56	38	9	4	(1)	(1)	(2)
מגורים		102	995	2844	850	3888	7582	90	25	42	11	4	(1)	(1)	(1)
מגורים		400	928	3800	1200	3712	8712	100	34	42	10	4	(1)	(1)	(1)
מגורים	<סך הכל>	100 - 400, 102		16044	4850	16672	37566		165						
מבנים ומוסדות ציבור		200	587	950	340	2348	3638	70		20	4	4	(1)	(1)	(3)
מבנים ומוסדות ציבור		201	1513	1700	640	5467	9107	(4) 70		25	5	4	(1)	(1)	(1)
מבנים ומוסדות ציבור	<סך הכל>			2650	980	7815	12745								
ככר עירונית		303	93			282	282				3				
ככר עירונית		304	328			987	987				3				
ככר עירונית		305	188			564	564				3				
ככר עירונית		306	489			1470	1470				3				
ככר עירונית		308	814			3256	3256				4				
ככר עירונית	<סך הכל>					6559	6559								
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	401	1186	3800	1200	4394	9394	100	34	42	10	4	(1)	(1)	(1)

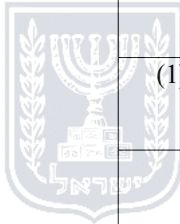


קדמי תכנון זמין מונה הדפסה 57



תכנון זמין מונה הדפסה 57

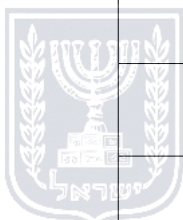
קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות					עיקרי		
									1185		600	140	445		401	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
				34		10579	4394	600	1340	4245		401	<סך הכל>	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		
(1)	(1)	(1)	(1)	4	15	60	63	100	14420	4696		2250	6300	1174	500	מגורים ומסחר
									525		200	(5) 75	(5) 250		500	מסחר
(1)	(1)	(1)	(1)	4	15	60	63	100	13830	5280		2250	6300	1320	501	מגורים ומסחר
									525		200	(6) 75	(6) 250		501	מסחר
							126		28126	9976	400	4650	13100		500 - 501	<סך הכל>
(1)	(1)	(1)	(1)	3	26	100	112	100	19091	3825		4066	11200	1275	600	מגורים מסחר ותעסוקה
									650			150	500		600	מסחר
									2001			334	1667		600	תעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	3	26	100	112	100	19484	4218		4066	11200	1410	601	מגורים מסחר ותעסוקה
									650			150	500		601	מסחר



קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות					עיקרי			
						2001			334	1667		601	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה			
(1)	(1)	(1)	(1)	3	26	100	112	100	18755	3489		4066	11200	1163	602	מגורים	מסחר ותעסוקה
									650			150	500	1164	602	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
									2001			334	1667	1164	602	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
							336		65283	11532		13650	40101			<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
													1000	202			שטח ציבורי פתוח
													1496	- 300 302			שטח ציבורי פתוח
													357	- 204 205			שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר	מ"ר	שימוש	יעוד
600	100		מגורים
672	101		מגורים
300	102		מגורים
408	400		מגורים
	400, 102 - 100	<סך הכל>	מגורים
90	200		מבנים ומוסדות ציבור
125	201		מבנים ומוסדות ציבור
215		<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור
	303		ככר עירונית
	304		ככר עירונית
	305		ככר עירונית
	306		ככר עירונית
	308		ככר עירונית
		<סך הכל>	ככר עירונית
408	401	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	401	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
408	401	<סך הכל>	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
756	500	מגורים	מגורים ומסחר
	500	מסחר	מגורים ומסחר
756	501	מגורים	מגורים ומסחר
	501	מסחר	מגורים ומסחר
1512	501 - 500	<סך הכל>	מגורים ומסחר
1344	600	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	600	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	600	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
1344	601	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	601	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	601	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
1344	602	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	602	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	602	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
4032		<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
	202		שטח ציבורי פתוח
	302 - 300		שטח ציבורי פתוח
	205 - 204		שטחים פתוחים ומבנים 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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- א. יותר ניוד זכויות בניה ויח"ד של עד 10% מזכויות המגרש המוסר בין כל תאי השטח בתכנית שבהם קיים יעוד למגורים או מגורים משולב פרט לתאי שטח 101-100 אליהם לא יותר ניוד. הניוד יותר רק בתנאי שכלכליות המתחמים המוסרים תאושר ע"י שמאי הועדה המקומית והניוד יאושר ע"י הועדה.
- ב. תותר העברת שטח עקרי ושירות מעל הקרקע לשימוש תעסוקה בין תאי שטח 602-600 לצורך רציפות הבינוי.
- ג. שטחי השירות המצויינים בטבלה כוללים שטחים עבור ממ"דים ופתרונות מיגון.
- ד. השטחים המצויינים עבור מרפסות ישמשו רק עבור מטרה זו. לא יהיה ניתן להעבירם לשימושים אחרים.
- ה. שטחי שירות בתת הקרקע למבני ציבור בתא שטח 401 כלולים בשטחי השירות התת קרקעיים למגורים.
- ו. שטחים מקורים אשר משמשים כזיקות הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור ומוגדרים כקולונדה לא יובאו במניין השטחים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמוסמן בתשריט.
- (2) כמוסמן בתשריט. קו בניין קדמי לקומת הקרקע יהיה 1 מ'.
- (3) כמוסמן בתשריט. קו בניין לקומת הקרקע יהיה 1 מ'.
- (4) מגרש ספורט לא יספר במניין שטחי התכנית.
- (5) ניתנים להעברה לתא שטח 501 בתנאי שנשמרת רציפות המסחר לאורך הרחוב.
- (6) ניתנים להעברה לתא שטח 500 בתנאי שנשמרת רציפות המסחר לאורך הרחוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

6. הוראות נוספות

6.1	קווי בנין
1. קווי בנין יהיו כמסומן בתשריט.	
6.2	הנחיות מיוחדות
<p>1. לא יותר חיבור פיזי של מחסנים ליח"ד בתחום התכנית.</p> <p>2. לא תותר הצמדת מרתפים ליח"ד בתחום התכנית.</p> <p>3. 20% מסך יח"ד בתחום התכנית יהיו דירות בגודל של עד 75 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>4. במבנים בהם יש עירוב שימושים יופרדו כניסות המגורים (להולכי הרגל) מכניסות השימושים האחרים.</p> <p>5. גובה קומת מגורים נטו (רצפה-תקרה) לא יפחת מ-2.7 מ' וגובה קומת קרקע ליעוד מסחר או ציבור תהיה 6 מ' בממוצע ובכל מקרה לא תפחת מ-5 מ'. גובה קומה במבנה ציבור תהיה לפחות 3 מ' מרצפה לתקרה.</p> <p>6. לא יותרו מתקני טרנספורמציה ותשתיות למגורים בשטחים ביעוד ציבורי בתחום התכנית.</p> <p>7. יותר מעבר בין כל המגרשים וכל היעודים בתחום התכנית בתת הקרקע.</p> <p>8. חדרי השנאה (טרנספורמציה) יותרו בתת הקרקע בלבד. חדרי השנאה לשימוש מבני המגורים ימוקמו במגרשי המגורים בלבד.</p>	
6.3	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
<p>מבנים להריסה לפי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי. המבנים המיועדים להריסה יהרסו ושיירי הפסולת יסולקו על ידי היזמים ועל חשבונם לאתר פינוי פסולת מאושר.</p>	
6.4	חניה
<p>1. תקן החניה יהיה התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>הגדרת תפעול החניון הציבורי והפרטי מתחת לשטח הכיכר העירונית ומבני הציבור יהיה במתווה הבא:</p> <p>כל החניון התת קרקעי יהיה בבעלות פרטית. החניון הציבורי יהיה כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה, התוספת הראשונה, התקנת מקומות חניה, התשמ"ג 1983 - והסדרי החניה בו ייקבעו על ידי עיריית הרצליה כתנאי להיתר, לפי ס' 4(ג) לתוספת הראשונה כמצויין.</p> <p>תכנון החניון יבוצע בהתאם לעקרונות הבאים:</p> <p>א. במפלס העליון, החניון הציבורי יכיל את החניות המיועדות עבור מבני הציבור בתכנית.</p> <p>ב. חניון ציבורי זה ירכז גם את חניות האורחים לפי דרישת הועדה המקומית אשר אינן ממוקמות במדרכות הרחובות בתחום הקו הכחול.</p> <p>ג. כל מקומות החניה בסעיפים א, ב ובחניון הציבורי לא יהיו מוצמדים למשתמשים מסוימים ותרשם הערה לפי ס' 128 לחוק המקרקעין בפנקסי רשם המקרקעין.</p> <p>2. החניות הציבוריות יסומנו בצבע שונה, ויוצמד אליהן שילוט מתאים בחניון ושילוט מכוון במפלס הרחוב.</p> <p>3. תתוכנן יציאת הולכי רגל מהחניון הציבורי אל שטחי הציבור העיקריים בתכנית באופן אינטגרלי כחלק מהמבנים והחזיתות המתוכננים, בתיאום מהנדס העיר.</p> <p>4. תותר חניה על פני הקרקע בכל תאי השטח בתחום התכנית באופן זמני ובשטחים פנויים וזאת כחלק משלביות הביצוע בלבד. מקומות החניה הזמניים יוכלו לשמש כחניות עבור השימושים השונים עד להשלמת פתרון החניה הסופי. פתרון זה יאושר על ידי מהנדס העיר.</p>	

6.5	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. הטיפול ואצירת האשפה בתחום התכנית יתבצע בתוך המבנים בחדרי אשפה ייעודיים.</p> <p>2. למבני הציבור תינתן האפשרות להקים מבנה עזר נפרד לצורך טיפול ואצירת אשפה בתחום המגרש או בשטח ציבורי בהתאם להחלטת העירייה וכל פתרונות האשפה למבני ציבור (שאינם משולבים במבנה מגורים) יוחלטו לעת מתן היתר בניה.</p> <p>3. תתבצע הפרדה בין טיפול באשפה ביתית (לשימושי המגורים) והשימושים האחרים.</p> <p>4. במבנים בני 11 קומות ומעלה פינוי האשפה יתבצע באמצעות מצנח אשפה (שוט אשפה) ואצירת האשפה תהיה באמצעות דחסניות ייעודיות.</p> <p>5. מבנים בני 10 קומות ומטה פינוי האשפה יתבצע באמצעות מצנח אשפה ואצירת האשפה בעגלות.</p> <p>6. הפתרונות המלאים לנושא פינוי ואצירת אשפה ומחזור אשפה יוחלטו לעת מתן היתר בניה בהתאם להנחיות אגף שאיפ"ה ולהנחיות המרחביות שבתוקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>7. תותר הקמת מערכת פינוי אשפה פניאומטית.</p>
	<p>6.6 סטיה ניכרת</p> <p>הסעיפים הבאים יחשבו כסטיה ניכרת מתכנית כהגדרתה בחוק התכנון והבניה:</p> <p>1. הוספת שטחים לשימוש מגורים, מסחר ותעסוקה והוספת יח"ד.</p> <p>2. המרת שטחי מסחר ו/או תעסוקה למגורים.</p> <p>3. לא תותר הוספת קומות בתחום כל תאי השטח בתכנית. הוספת קומות ויחידות דיור תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>4. המרת שטחים תת קרקעיים לשטחים עיליים.</p> <p>5. הבלטת מרפסות, מסתורים ובלטות כלשהן מקוי הבניין.</p> <p>6. בתא שטח 401 לא יותר ניווד של שטחי ציבור.</p>
	<p>6.7 מרתפים</p> <p>1. מרתף החניה יבוצע בהתאם לעקרונות נספח התנועה המנחה. במסגרת היתר הבניה הראשון שיאושר בתכנית יקבעו זיקות הנאה שיאפשרו למבנים הסמוכים שיוקמו מעבר משותף במרתף החניה לצורך צמצום הכניסות למרתף במתחם.</p> <p>2. מעל למרתפים, בכל אזורי הגינון, יש לאפשר בתי גידול עיליים לעצים בהתאם לתכנית הפיתוח. בית גידול לעץ יאפשר מצע גידול פנוי של 1.5 מ' לעומק ו 8 מ"ק לפחות ובית גידול למדשאות ושיחים יהיה בעומק של לפחות 0.5 מ'.</p>
	<p>6.8 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. נספח העצים לתכנית:</p> <p>לתכנית זו מצורף "נספח שמירה על עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p>

6.8

שמירה על עצים בוגרים

ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.

3. עצים המסומנים להעתקה :

א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

4. עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5. נטיעת עצים חדשים :

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.
ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.5 מ'.
ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6.9

איכות הסביבה

1. פסולת מוצקה :

א. פתרונות לאצירת פסולת עבור בנייני המגורים, המסחר והתעסוקה, ירוכזו בתוך הבניינים ובתת הקרקע. הפתרונות למגורים יהיו נפרדים משאר השימושים.
ב. בבנייני המגורים יוצבו תשתיות להפרדה במקור לצרכי מחזור בתיאום עם הרשות המקומית.

2. איכות אוויר :

א. מיקום פתחי האוורור לחניונים תת קרקעיים בעלי מערכת אוורור :
-פתחי כניסת האווריר לחניון לא ימוקמו (במידת האפשר) בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר (כמו לדוגמא, בצד כביש ראשי).
-פתחי יציאת האווריר המנוקז מהחניון לא ימוקמו (במידת האפשר) בקרבת בניינים בהם קיימת פעילות אנושית (מגורים או משרדים/מסחר) או בקרבת עוברים ושבים.
-האווריר המנוקז מהחניות לא יגרום למפגע סביבתי.

3. מסחר ותעסוקה :

א. מסחר ותעסוקה ינקטו באמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, לרבות רעש וריח.
ב. לא יותר שימוש/אחסון של חומ"ס בייעודי מסחר ותעסוקה אלא בכפוף לאישור יח"ס בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה.
ג. בעסקים שבהם פועלים מטבחים מסחריים יש להתקין מתקנים למניעת זיהום אוויר, מפריד שומנים ומתקנים נוספים לטיפול בשפכים בתיאום היחידה הסביבתית.


4. בניה ירוקה :

איכות הסביבה	6.9
<p>א. בנייה ירוקה: פיתוח נופי- יעשה שימוש ב- 20% לפחות מחומר המילוי מחומר בנייה ממוחזר (לרבות בשימוש במצעים בסלילת דרכים/מדרכות וכיו"ב).</p> <p>ב. התכנון יכלול שילוב של אלמנטים מבניה ירוקה על פי ת"י 5281 ובהתאם למדיניות הועדה המקומית לתכנון ובניה, לרבות אמצעים לחיסכון במים ובחשמל, עמידה בתקן הישראלי לבידוד תרמי 1045, שימוש בחומרי גלם ובניה עמידים המותאמים לסביבה בעלי תקן ירוק.</p> <p>5. נגר עילי:</p> <p>א. חלחול מי נגר בהתאם לתמ"א 34 ב'.</p> <p>ב. מי נגר עילי יטופלו ככל האפשר בתחום המגרשים על ידי שימוש באמצעים להשהיות נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה קיימים, שימוש בחומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכיו"ב.</p> <p>ג. שטח החלחול יעמוד על 15% לפחות משטח התכנית באמצעות שימוש בשילוב בין החדרה ישירה לבין קידוחי החדרה.</p> <p>ד. הפניית מי נגר מתחומי התכנית תתבצע ככל הניתן להשקיית שטחי הגינון באופן המבטיח קליטה, השהייה והחדרה לשטחי חלחול.</p> <p>ה. בעת התכנון המפורט של פיתוח השטח יוגש ליחידה הסביבתית ומחלקת פיתוח סביבתי הרצליה מסמך הכולל ניתוח נתוני שטח האתר, לצורך קביעת מדיניות שימור נגר עילי, על פי תנאי הקרקע, תת הקרקע, האקלים, מיתון ספיקות שיא ומניעת הגברתן ביחס למצב שלפני הבינוי ובכלל, תכנון להחדרת מי הנגר ושמירתן בהיקף שלא יעלה על זה שלפני הבינוי, פירוט שטחים תורמי נגר וקולטי נגר שבסמוך לאתר.</p> <p>ו. המסמך יצביע על עדיפות להחדרה בתחומי המגרשים ויפרט את האמצעים לשמירה על איכות מי הנגר המופנים להחדרה.</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.10
<p>א. תנאי למתן היתר ראשון במתחם (הריסה/חפירה ו/או בניה) הינו הגשת נספח לביצוע עבודות לאישור היח' לאיכות הסביבה בהתאם להנחיות למניעת מטרדים בשלבי ביצוע עבודות (הריסה, חפירה והקמה) של היחידה לאיכות הסביבה (ראה/י נספח א'). הנספח יוכן ע"י יועץ סביבתי בעל ניסיון בתחום.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר ראשון במתחם (הריסה/חפירה ו/או בניה) הינו חו"ד מאושרת ע"י היחידה לאיכות הסביבה שתערך ע"י סוקר אסבסט המופיע במרשם העוסקים באסבסט. חו"ד תכלול בדיקות צובר במידה ותמצא בכך צורך.</p> <p>ג. תנאי מתן היתר בניה ראשון הינו תיאום עם היחידה לאיכות הסביבה לתכנית הפיתוח בהתייחס לפתחי יציאה וכניסת אוויר לחניון התת קרקעי, מיקום חדרי הטרפו ומיקום מרכזי המחזור במרחב הציבורי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור היח' לאיכות הסביבה למניעת מטרדים סביבתיים בתוך המבנה ועל סביבתו הסמוכה, בהתייחס למטרדי רעש, איכות אוויר, מטרדי ריח וקרינה.</p> <p>ה. כל היתר בנייה (הן לשימושי מגורים והן לשימושי מסחר ומבני ציבור) ילווה בנספח אקוסטי סביבתי אשר יועבר לבדיקה ואישור היחידה לאיכות הסביבה העירונית. בנספח האקוסטי יוצגו חישובים ויפורטו האמצעים הנדרשים לשם עמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.</p> <p>ו. תכנון ועיצוב אקוסטי מפורט של הקירווי הנדרש במגרש הספורט ייערך במסגרת נספח אקוסטי סביבתי כתנאי לקבלת היתר בנייה. התכנון האקוסטי יאושר ע"י היחידה לאיכות סביבה.</p>	



	<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p align="center">6.10</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 57</p>	<p>ז. תנאי למתן היתר בנייה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר הצפויים עקב עבודות הבניה, הצגת הטיפול המוצע בפסולת הבניין ועודפי העפר והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין והצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה. מתן טופס 4 מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>ח. בעת הגשה להיתר בניה יש להגיש לאישור פקיד היערות האזורי תכנית ובה יפורטו העצים המיועדים להעתקה, שיטת ההעתקה, המיקום אליו יועתק העץ והאמצעים המתוכננים לקליטתו, על ידי האגרונום המלווה את התכנית.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר להעתקת/כריתת עצים יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה הינו פתרון ביוב מאושר על ידי תאגיד המים.</p> <p>יא. תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בתקן לבניה ירוקה 5281 או תקן דומה התקף בעת הוצאת היתר הבניה ואישורו על ידי הגורמים המוסמכים ברשות המקומית. הכל בכפוף למדיניות הועדה המקומית בעת מתן היתר.</p> <p>טו. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות חוק התכנון והבניה התש"ל-1970.</p> <p>יב. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך בטיחות קרינה המראה את רמות הקרינה הצפויות, ומציע פתרונות במידת הצורך להפחתת רמות הקרינה עד לעמידה בערכים המומלצים של המשרד להגנת הסביבה לקרינה אלקטרומגנטית. דו"ח בטיחות קרינה יאושר על ידי הממונה על הקרינה במשרד להג"ס.</p> <p>יג. תנאי למתן היתר בניה לפיתוח השטח יהיה קבלת התייחסות היחידה הסביבתית הרצליה למסמך לעניין האמצעים לשימור נגר עילי ושמירה על איכות המים ומניעת זיהום מים וקרקע.</p> <p>יד. תנאי למתן היתר בניה למבנה בתא שטח 501 הוא הצגת תכנית למניעת מטרדי ריח לאישור תכנון זמין מונה הדפסה 57.</p> <p>טו. תנאי למתן היתר בניה לחניון התת קרקעי הוא הצגת תכנית לטיפול במפגעי איכות אוויר.</p> <p>טז. תנאי מתן היתר בניה הוא הגשת תכנית ניקוז ואישורה על ידי מחלקת פיתוח סביבתי בעיריית הרצליה.</p> <p>יז. הגשת נספח לניהול והתארגנות אתר בניה לאישור אגף פיקוח על הבניה, מח' כבישים והיחידה לאיכות סביבה יהיה תנאי לתחילת עבודות.</p>	

	<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p align="center">6.11</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 57</p>	<p>אישור משרד הביטחון לגובה הבינוי:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו מותנה באישור בכתב מטעם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה.</p> <p>2. נדרש סימון מבנים מעל 91.4 מעפ"ש בסימון לילה (בשיא הגובה יותקנו לפחות 2 תאורות L81 0 בקצוות המנוגדים של המבנה(אלכסוני) או בקוטר המבנה) לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). בעתיד, במקרה של תקלה בתאורת המתקן, יש להודיע מיידית לגף טרום חה"א 02-6067970/1.</p> <p>3. מבנים מתחת ל 91.4 מעפ"ש אינם נדרשים לסימון יום/לילה.</p> <p>אישור רשות התעופה האזרחית</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על +50 מטר מעל לפני הקרקע הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.11
<p>הנחיות סימון.</p> <p>3. עם הפסקת הפעילות האווירית בשדה התעופה בהרצליה ישתנה הגובה בדרישה לתיאום בסעים 1-2 שלעיל ל +120 מטר מעל פני הים ו +150 מטר מעל פני הים בהתאמה.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.12
<p>1. הכנת תכנית איחוד וחלוקה / טבלת הקצאות.</p> <p>2. עריכת מפה לצרכי רישום ואישורה על ידי הועדה המקומית.</p> <p>3. הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין לפי מתווה שיוסכם עם מהנדס העיר והיועמ"ש של הועדה המקומית.</p> <p>4. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור ורישום זיקת הנאה בחניון התת קרקעי לטובת מעבר כלי רכב לחניות הציבוריות לפי מתווה שיוסכם עם מהנדס העיר והיועמ"ש של הועדה המקומית.</p> <p>5. הבטחת רישום זיקות הנאה החדדיות למעבר כלי רכב בכל מתחם פינוי לפי מתווה שיוסכם עם מהנדס העיר והיועמ"ש של הועדה המקומית.</p> <p>6. הריסת מבני ציבור קיימים, לרבות בתי כנסת ומגרש הספורט תתאפשר אך ורק לאחר הקמתם במשכנם החדש או הזמני ע"ח יזם התכנית ובאישור מחלקת נכסים.</p> <p>7. הגשת התחייבות מצד מבקש ההיתר להתקשרות עם חברת אחזקה לתקופה המירבית האפשרית בחוק ממועד האכלוס עבור כל מתחם / חלקות עם חניון משותף.</p> <p>8. (א) תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת נת"ע.</p> <p>(ב) לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.</p> <p>(ג) עוגנים בתוך זכות הדרך - בכפוף לחתימת הסכם בין חברת נת"ע לז"ם, תותר בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, הקמת עוגנים זמניים-פולימריים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו הז"ם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שלפתם. כל האמור יבוצע בתיאום עם חברת נת"ע.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הכנת תכנית בנייה, עיצוב ופיתוח אדריכלי הכוללת את עקרונות פיתוח המתחם לרבות עקרונות פיתוח השטחים הציבוריים, תכנון שבילי אופניים, הנגשת השצ"פ הפנימי לרחובות הגאון מוילנה וחת"ם סופר, זיקות ההנאה ותחומן לרבות פיתוח הקולונדות כך שיהיו פתוחות ונגישות ככל האפשר, הצגת פתרונות להעמדת מבנים, עיצובם כולל גודל ומיקום המרפסות, חזיתות וחומרי גמר, הסדרת תשתיות שונות לרבות פתרונות פינוי אשפה, אוורור חניונים, מיקום מתקני תשתית והחניונים המשותפים. התכנית תאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה ראשון לבניין מגורים, יהיה הצגת חלופות לדיירים ממשכים, שאינם כלולים ברשימה שתאושר ע"י אגף רווחה הנ"ל, עבור אפשרויות למימון עתידי של תחזוקת הבניין והצגת רשימת בעלי הנכסים במתחם העומדים בקריטריונים של אגף הרווחה והמאושרת בידו.</p> <p>11. תנאי לאישור תכנית לאיחוד וחלוקה או תצ"ר לכל המתחם / 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 הז"ם לשריון הסכום המדובר בעזרת הכלים של המתווה המשלים כפי שמופיע בהחלטת הוועדה המקומית בישיבתה מס' 614 ביום 20.12.2017 או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה. מתווה משלים- על הזימים להציע חלופות לדיירים ממשכים שאינם כלולים ברשימת מחלקת הרווחה המצויינת לעיל, עבור אפשרויות מימון עתידי של תחזוקת הבניין.</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.12
<p>12. הבטחת הפקדת כספי קרן למימון עלויות תחזוקה וניהול השטחים המשותפים במבני המגורים בכפוף להגדרות סעיף 6.13. בתכנית זו.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף שאיפ"ה לפתרונות אצירת ופינוי אשפה ומחזור אשפה.</p> <p>האישור יתבסס על תכנית שתוכן ע"י האדריכל מגיש ההיתר ותפרט את חללי ומכלי האצירה ושיטת הפינוי בהתאם לאופי המבנה והשימושים השונים בו ולפי הנחיות מחלקת שאיפ"ה ושיטת הפינוי שתהיה בשימוש באותה העת. התכנית יכולה להיות חלק מתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי הנדרשת בסעיף 9 לעיל.</p> <p>14. תנאי למתן היתר בניה ראשון להיתר בתחום התכנית יהיה הכנת תכנית פיתוח תשתיות מים, ביוב וניקוז ואחרות כולל תיאום ביניהן בקני"מ 1:500 או 1:250.</p>	



תנאים למתן היתרי איכלוס	6.13
<p>1. רישום תצ"ר בלשכת רשם המקרקעין לרבות זיקות הנאה לציבור וזיקות הנאה הדדיות למעבר במרתפים.</p> <p>2. התקשרות עם חברת אחזקה לתקופה המירבית האפשרית בחוק ממועד האכלוס עבור כל מתחם / חלקות עם חניון משותף.</p> <p>3. תנאי למתן היתר אכלוס לתוספת של יותר מ 200 יח"ד מעבר לקיימות (כלומר ליותר מ 416 יח"ד מסך היחידות המתוכננות בתכנית זו) הוא הקמת 2 כיתות גן.</p> <p>4. היתר אכלוס יינתן עם הוכחת פינוי כל המבנים והאלמנטים המיועדים להריסה ומצויים במצב מוצע על שטחים ציבוריים מוצעים במסגרת היתר הבניה הרלוונטי.</p> <p>5. תנאי למתן היתר אכלוס ראשון לבניין מגורים, הוא הקמת קרן למימון עלויות תחזוקה וניהול השטחים המשותפים במבני המגורים, לתקופה של 10 שנים מיום האכלוס הראשון של כל בניין מגורים, עבור בעלי נכסים במתחם שישובו ויתגוררו גם בדירות החדשות בבניין הכלול בהיתר האכלוס ושזוהי דירתם היחידה, ואשר יעמדו בקריטריונים שיקבעו ע"י אגף הרווחה בעיריית הרצליה והכל בהתאם לתנאים כלהלן:</p> <p>א. הצגת הוכחות שהופקדו בקרן כל הכספים הדרושים למימון עלויות תחזוקה וניהול השטחים המשותפים עבור בעלי נכסים הנ"ל וכן הוכחות שלא ניתן להשתמש בקרן אלא למטרה זו בלבד.</p>	

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	<p>ניתן יהיה לבצע את התכנית בשלבים כאשר לכל שלב יינתן היתר בניה נפרד והתנאים לקבלת היתר הריסת מבנים / בניה / אכלוס יתייחסו, בשינויים המחוייבים, לנמצא בתחום ההיתר לשלב המסויים ולא לכל שטח התכנית.</p>	<p>נספח השלבויות לתכנית זו הינו מנחה. סדר השלבים בנספח השלבויות (מ-1 ל-4) יהיה מחייב לעניין שלבי מימוש הבניה במתחמים כפי שהוגדרו בנספח. בסמכות ועדה מקומית ובכפוף לאישור שמאי הועדה, ניתן יהיה לאפשר שינויים בגבולות המתחמים, בהליך של ידוע לבעלי הנכסים בתחום כל התכנית בשלב היתר הבניה, תוך כדי הבטחת כדאיות כלכלית לכל שלב.</p>
1	בשלב הראשון יבוצעו שלבים 1+2 (פינוי	ללא התניות.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	114+66 יח"ד ובינוי 180+287 יח"ד) + 1,000 מ"ר עיקרי למסחר + 3,334 מ"ר עיקרי לתעסוקה + מבני הציבור בשלבים הנ"ל בהתאם לנספח מתחמי התכנון (נספח שלביות) לתכנית זו.	
2	ביצוע שלבים 3+4 בהתאם לנספח מתחמי התכנון (נספח שלביות) לתכנית זו.	1. חיבור רחוב רבי עקיבא לדרך ירושלים. 2. ביצוע פרויקט "מהיר לעיר" ברחוב בן גוריון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 57



תכנון זמין
מונה הדפסה 57