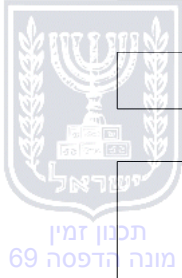


הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0352856

הר/2369 גן רש"ל הרצליה



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/11/2019

לאשר את התוכנית

01/03/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מתייחסת לאזור בצפון הרצליה ליד שדה התעופה הקיים. במצב הנוכחי לפי תכנית מפורטת 276 יעוד הקרקע הקיים הוא חקלאי א'. לפי תכנית מתאר מחוזית תמ"מ/5 האזור מוגדר עירוני עם דגש מגורים. הפרויקט נועד לתת מענה ליישום מטרות עפ"י תכנית המתאר המחוזית. בסביבת המתחם קיימת בניה מסיבית על פי תמ"א/38. שטח המגרש כ-10 דונם.

התכנית מציעה חלוקת המגרש למגורים והפרשה לטובת שטחים ציבוריים המיועדים לשטח ציבורי פתוח משולב במבני ציבור, שצ"פ והרחבת הדרכים. מגרש מגורים מיועד לבניית 4 מבנים של 9 קומות, סה"כ 156 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הר/2369 גן רש"ל הרצליה

מספר התכנית 504-0352856

1.2 שטח התכנית 10.059 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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	185486
קואורדינאטה Y	676299

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בהרצליה בגן רש"ל בפינת רחובות יבנה מהצד הצפוני ורחוב הבוסתן מהצד המזרחי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות: הרצליה

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הרצליה	יבנה		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6663	מוסדר	חלק	207	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5
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
11/06/1953		0	תכנית זו מטמיעה הוראות תכנית הר/276	החלפה	הר/276



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				דוד זרחי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דוד זרחי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	24/11/2019	עדינה גרינברג	15: 14 17/02/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	11/11/2019	דוד זרחי	10: 03 11/12/2019		לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	05/01/2020	דוד זרחי	10: 48 05/01/2020	הנספח יותאם להנחיות מרחביות	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250	1	18/12/2019	דניאל שחר	10: 25 22/12/2019	נספח פיתוח וניקוז.	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 250	1	18/11/2019	איגור אס	10: 24 22/12/2019	נספח תנועה מחייב לעניין מיקום כניסה לחניון.	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		6	01/02/2018	שבתאי גונן	10: 12 11/12/2019	סקר עצים בוגרים מעודכן בהתאם לעדכון גבול תכנית	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500		11/11/2019	שבתאי גונן	10: 18 11/12/2019	מפה לסקר עצים בוגרים מעודכנת בהתאם לגבול התכנית	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		9	10/04/2018	יאיר קורנברג	10: 59 15/04/2018	נספח מים וביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 500	1	11/11/2019	יאיר קורנברג	12: 30 18/12/2019	מפה לנספח מים וביוב	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			רסקו מגורים בע"מ	תל אביב- יפו	הר סיני	3	03-7130200	03-5606864	
עורך דין	מייצג בא כח	מייצג בא כח, אביב פריאנטי		הרצוג פוקס נאמן	תל אביב- יפו	ויצמן (1)	4	03-6922020		parientya@ hfn.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעלי הקרקע:

1. ישראל לפציוק בעל דרכון ארה"ב מס' 483810784(12/16)
2. מרקוס גיוס לפציוק בעל דרכון ארה"ב מס' 490436462(1/16)
3. איזק אברהם לפציוק בעל דרכון ארה"ב מס' 482517763(1/16)
4. יאיר מוזס לפציוק בעל דרכון ארה"ב מס' 505432711(1/16)
5. טניה לפציוק בעלת דרכון ארה"ב מס' 217752914(1/16).

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			רסקו מגורים בע"מ	תל אביב- יפו	הר סיני	3	03-7130200	03-5606864	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 69



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 69

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דוד זרחי	21020	זרחי אדריכלים	תל אביב- יפו	ארלוזורוב	150	03-5223111	03-5223588	david@zarhy.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	איגור אס	82544	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	
אגרונום	אגרונום	שבתאי גונן			כוכב יאיר	(1)	72	079-5599799	09-7496374	gonen.main@gmail.com
שמאית מקרקעין/ מהנדסת בנין	שמאי	עדינה גרינברג	237	גרינברג אולפינר בע"מ	תל אביב- יפו	(2)		03-6259999	03-6259988	adina@agdo.co.il
מהנדס	יועץ	יאיר קורנברג	35422	סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	(3)		03-9239003	03-9239004	yair@sbk-eng.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	דניאל שחר	23680		הרצליה	הקרן הקימת	14	09-9742030		danshach@zahav.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 926 כוכב יאיר.

(2) כתובת: יגאל אלון 65 - מגדלי טויוטה.

(3) כתובת: אימבר 14 קריית אריה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

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

הקמת מתחם מגורים חדש בהתאם לתכנית המתאר תמ"מ/5 ע"י קביעת שטח למגורים ושטח למבנה ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת אזור מגורים ד' להקמת ארבעה בניינים בני 9 קומות מעל מרתף חניה משותף.
2. קביעת תכנית בינוי מנחה.
3. קביעת מספר יחידות הדיור - סה"כ 156 יח"ד, מתוכן 20% יח"ד קטנות.
4. קביעת זכויות בניה למגורים ולמבנה הציבורי.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת מגבלות גובה בניה בהתאם להנחיות רת"א ומשרד הביטחון.
7. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	401
שטח ציבורי פתוח	301
דרך מוצעת	101
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	401
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201
זיקת הנאה	מגורים ד'	401
זיקת הנאה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201
חזית מסחרית	מגורים ד'	401
חזית מסחרית	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי א'	10,059	100
סה"כ	10,059	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	1,141.44	11.35
מגורים ד'	5,999.35	59.64
שטח ציבורי פתוח	245.95	2.45
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2,672.56	26.57
סה"כ	10,059.31	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים כולל חצרות פרטיות, חצרות אנגליות ומרתפים עבור דירות גן. 2. שטחים מגוננים וריהוט רחוב המשותפים לכל הדיירים. 3. שבילים מרוצפים, רחבות כיבוי ותפעול, רמפות כניסה לחניון. 4. מרתפי חניה תת-קרקעיים, כולל חדרים טכניים. 5. מועדונים לרווחת הדיירים. 6. חדרים טכניים בהתאם לדרישות הרשויות. 7. תותר אופציה למסחר בחזית המסחרית הפונה לרחוב יבנה, בהיקף של עד 50% משטחה של קומת הקרקע. לא יותרו שימושים הגורמים למטרדים סביבתיים כגון רעש, ריח, זיהום וכו'.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר בניית 4 מבנים בני 9 קומות. התכנון יקבע במסגרת המסמך עיצוב אדריכלי נופי בכפוף לסעיף 6.9 (1). 2. יותרו מחסנים דירתיים בשטח עד 6 מ"ר. המחסנים יהיו בקומות המרתף. 3. מחסנים משותפים לעגלות ואופניים יותרו במרתפים וקומת הקרקע בלבד. 4. בקומת הקרקע יותרו דירות גן אשר לא יופנו לחזית הרחוב או לכיוון השטחים הציבוריים. לדירות הגן תותר הצמדת חצרות ו/או חצרות אנגליות פרטיות. 5. לא תותר הבלטת מרפסות בקו בנין אפס לכיוון השצ"פ.</p> <p>ב</p> <p>מרתפים</p> <p>1. תותר הקמת מרתף בגבולות המגרש עד קו "0" - המרתף ייבנה כמבנה אחד בחלק מהמגרש בכפוף לסעיף 6.3. 2. תותר הקמת חדר שנאים וחדרים טכניים לפי הנדרש בקומות המרתף. 3. תקרת המרתף העליון מתחת לחלק מהשטח שיפותח כגינה פרטית או משותפת תתוכנן באופן שתוכל לשאת שכבת אדמה בגובה 1.50 מ' כבית גידול לצמחים ונטיעות. במקומות המיועדים לנטיעת עצים גובה המילוי לא יפחת מ 2 מ'. 4. תותר הקמת דירות עם חדרי מרתף וחצרות אנגליות עבור מגורים.</p> <p>ג</p> <p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>במגרש המגורים ישמר תחום זיקת הנאה למעבר בין המגרש הציבורי ממערב לבין המגרש הציבורי ורחוב הבוסתן ממזרח. תותר גמישות בתוואי זיקת ההנאה כל עוד שטחו לפי התשריט ישמר. תוואי זיקת ההנאה יעודכן ויאושר לעת הכנת מסמך עיצוב אדריכלי נופי.</p>
4.2	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. גינון ונטיעות. 2. מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים, דרך מרוצפת ומעברים עבור רחבת כיבוי ותפעול. 3. מצללות, דברי אומנות סביבתית, ריהוט רחוב, אלמנטים דקורטיביים וכדומה.</p>

שטח ציבורי פתוח	4.2
הוראות	4.2.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>במסגרת בקשה להיתר הבניה הראשון תוגש תכנית פיתוח נוף מפורטת בהתאם לנספח נופי של תכנית זו, על פי העקרונות כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מפלסי הפיתוח בתחום השצ"פ ייקבעו כך שיתאפשר ניקוז עילי רציף. 2. יש ליצור רצף נגיש בין השטחים הפתוחים השונים מותאם להולכי רגל, אנשים עם מוגבלויות ורוכבי אופניים. לא תתאפשר תנועת רכב פרטי בשטח השצ"פ, למעט מעבר רכב שרות והצלה. 3. כל מתקני התשתית והמערכות הטכניות יוסדרו ככל שניתן מתחת לפני הקרקע, ויתרו מתקני תשתיות ומערכות טכניות גלויים של צרכי הציבור בשטח הציבורי בלבד ולא יופנו לעבר שטחי המגורים. 4. בשטח הציבורי הפתוח לא תותר כל בניה למעט קירות תמך, סככות צל, ריהוט רחוב וגן. 5. לא תותר חניה בשצ"פ. 6. פיתוח השצ"פ יאפשר החדרה וניהול מי נגר עילי על ידי שטחים אוגרי מים. 	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים	4.3.1
<ol style="list-style-type: none"> 1. כל אותם שימושים המפורטים בסעיף 4.2. 2. מוסדות בריאות, רווחה, חינוך, קהילה, דת, תרבות ומשרדים עירוניים. 	
הוראות	4.3.2
<p>תנועה</p> <p>א</p> <p>הכניסה לחניה במגרש הציבורי תהיה בסמיכות לגבול המערבי של המגרש.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>ב</p> <p>כל מתקני התשתית והמערכות הטכניות יוסדרו ככל שניתן מתחת לפני הקרקע, ויתרו מתקני תשתיות ומערכות טכניות גלויים של צרכי הציבור בשטח הציבורי בלבד ולא יופנו לעבר שטחי המגורים וכל זאת באישור מהנדס העיר.</p>	
דרך מוצעת	4.4
שימושים	4.4.1
<ol style="list-style-type: none"> 1. דרכים למעבר כל סוגי הרכב, רוכבי אופניים והולכי רגל. 2. מעבר תשתיות תת-קרקעיות. 3. חניה עירונית. 4. נטיעות. 	
הוראות	4.4.2
<p>דרכים</p> <p>א</p> <p>רוחב המדרכה ברחובות הבוסתן ויבנה לא יפחת מ-3 מ'.</p>	



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
0	5	(5)	0	3	(4) 9	(3) 80	156	50	37700	14500	(2) 400	6800) 16000 (1)	5973	401		מגורים ד'
0	5	(10)	8	(9)	(8) 5	(7) 18		50	10800	5400		1400	4000	2660	201	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'		401	2184 (6)
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	201	



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

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. 20% מתמהיל יח"ד יהיו דירות קטנות בשטח של עד 63 מ"ר עיקרי + ממ"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר אופציה למסחר בחזית הפונה לרחוב יבנה, בהיקף של עד 50% משטח של קומת הקרקע..
- (2) שטח עיקרי תת קרקעי מיועד למגורים.
- (3) 80 מ' מעל פני הים בהתאם למגבלות רשות התעופה האזרחית.
- (4) לא כולל מתקנים וחדרים טכניים על הגג.
- (5) קו בנין צידי בסמוך למבנה ציבור ע"פ תשריט.
- (6) יותרו מרפסות בשטח של עד 14 מ"ר ממוצע לדירה..
- (7) גובה בהתאם ליעוד המבנה לפי צרכי העירייה עד 18 מ' ממפלס הכניסה, גובה זה כולל מערכות טכניות על הגג.
- (8) כולל קומת קרקע.
- (9) מספר קומות החניון למבנה הציבור יקבעו בהתאם לתפקודו ויהיו על פי תקן החנייה התקף בהוצאת ההיתר.
- (10) קו בנין צידי בסמוך למגרש המגורים ע"פ תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>
<p>1. נספח התנועה יהיה מחייב לעניין מיקום הכניסה לחניה בלבד. 2. במגרשי המגורים החניה תהיה תת קרקעית בלבד, ויותר מכפילי חניה בהתאם למדיניות הוועדה המקומית. 3. במגרשי המגורים תקן החניה לרכבים ולרכב דו גלגלי יהיה בהתאם לתקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה, כאשר ליח"ד קטנות עד 63 מ"ר + ממ"ד (20% מסך יח"ד) תוקצה עד חניה אחת ליח"ד. 4. במגרש הציבורי תקן החניה לרכבים ולרכב דו גלגלי יהיה עפ"י השימוש המיועד למבנה ובהתאם לתקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.2</p>	<p>בניה ירוקה</p>
<p>בנייה ירוקה - הבנייה והפיתוח בתחום התכנית כולה, יהיה ע"פ תקן ישראל 5821 או תקן אחר לבנייה בת-קיימא שיהיה תקף לעת הוצאת היתרי הבנייה ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.3</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>תישמר 20% תכסית פנויה מבינוי עילי ותת קרקעי בתחום המגרש, כאשר 15% מהתכסית תהיה ללא אמצעים טכנולוגיים חלופיים. אין לחשב שטחי חילחול על שטחים המוצמדים לדירות גן.</p>	
<p>6.4</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
<p>נספח עצים בוגרים מחייב וכולל יעודי " עצים לשימור ", יעודי " עצים לכריתה" 1.עצים לשימור : יש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ ע"י אגרונום. 2.עצים לכריתה : יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות. תנאי לקבלת רישיון הכריתה הינה התחייבות בכתב למימוש הערך החליפי. 3.במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות .</p>	
<p>6.5</p>	<p>סטיה ניכרת</p>
<p>תוספת יחידות דיור למגורים תהווה סטייה ניכרת.</p>	
<p>6.6</p>	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>
<p>1. גובה הבנין לא יעלה על 80 מ' מעל פני הים (כולל חדרים טכניים, אנטנות וכל מתקן אחר המוצב על גג המבנה, לרבות מנופים ועגורנים). 2. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 30 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית. 3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית. 4. מתן אישור אכלוס למבני המגורים בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית על עמידה בהנחיות לסימון נדרש לצורך אזהרה מפני מכשולי טיסה. 5. תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו מותנה באישור בכתב מטעם נציג שר הביטחון</p>	



	<p>6.6 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.6</p>
	<p>בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה. 6. במידה ונדרש לחרוג בגובה יש להגיש בקשה נפרדת למשרד הביטחון. 7. שבועיים לפני תחילת הבניה תישלח הודעת הקמה למשרד הביטחון.</p>	
	<p>6.7 רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.7</p>
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחום תכנית זו, יופרשו במסגרת הוראות תכנית החלוקה החדשה, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י הדין.</p>	
	<p>6.8 תוכנית הסדרת שטח</p>	<p>6.8</p>
	<p>תנאי להיתר בנייה יהיה תצ"ר כשר לרישום, תנאי לטופס אכלוס יהיה רישום התצ"ר בפועל.</p>	
	<p>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.9</p>
	<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מסמך עיצוב אדריכלי נופי בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית הרצליה לאישור הוועדה המקומית. תכנית העיצוב האדריכלי תתייחס בין השאר למגבלות למניעת מטרדים במהלך מימוש התכנית. 2. חברת החשמל תיאום עם חברת החשמל לגבי צורך תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים או מתוכננים. כל מתקני החשמל לרבות חדרי שנאים יהיו ממוקמים במפלס מרתף עליון בתוך קווי המגרש. על מנת להבטיח שלא יפגעו קווי חשמל תת קרקעיים, יש לקבל אישור של חברת החשמל לפני תחילת חפירה או בניה. 3. תשתיות א. קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב, קווי ניקוז, תאי ביקורת, דרך, עמודי וקווי תאורה, מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המגרש ובסמוך למגרש כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. ב. אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970. 4. טיפול בחומרי חפירה ומילוי אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה. 5. מניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים בעת ביצוע העבודות. תנאי להיתר עבודות חפירה, עבודות עפר ובניה יהיה הגשת מסמך "ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים. 6. מי תהום - במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין כתנאי למתן היתר בניה. 7. אוורור חניונים - אוורור החניונים יבוצע במרחק גדול ככל שניתן משימושים ומרחבים ציבוריים. 8. תנאי למתן היתר בנייה מתוקף תכנית זו מותנה באישור בכתב מטעם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה. 9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פתרון פסולת ומחזור על ידי אגף שאיפ"ה והיחידה לאיכות הסביבה. 10. תנאי למתן היתר יהיה הכנת מפרט וליווי אגרונום לשימור עצים בהתאם להנחיות פקיד היערות העירוני.</p>	



6.10	אקוסטיקה
	תנאי להיתר בניה יהיה בדיקה אקוסטית ביחס לשדה התעופה הרצליה, לאישור היחידה הסביבתית של הרצליה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

תותר ביצוע הבניה בשטח למבני מגורים בשלבים על בסיס תכנית בניוי שתאושר למתחם כולל.	
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69