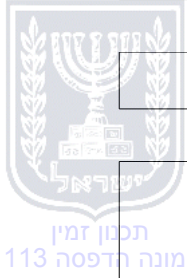


הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0413336

פינוי בינוי, מתחם בילו - הר/מק/2265



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי הרצליה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התחדשות עירונית של מתחם בילו באמצעות תהליך פינוי-בינוי של 9 מבני שיכוני מגורים המכילים 146 יח"ד. הבינוי המוצע כולל שני מגדלי מגורים ומסחר בחזית רחוב בן גוריון ובנוסף חמישה בניינים בגובה מדורג, סך הכל 474 יח"ד. כמו כן, התכנית מציעה מגרש ביעוד ציבורי רב תכליתי ברחוב ביל"ו, כיכר עירונית ומבנה ציבור נוסף בחזית רחוב בן גוריון, המקושרים אל שצ"פ במרכז השכונה. ברחוב שטרן מוצע חיבור תנועתי חדש אל רחוב בן גוריון, לשיפור המערך התנועתי האיזורי של נווה אמירים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 113



תכנון זמין
מונה הדפסה 113



תכנון זמין
מונה הדפסה 113

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
פינוי בינוי , מתחם בילו - הר/מק/2265	שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	504-0413336
-------------	-------------

שטח התכנית	19.128 דונם
------------	-------------

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	62א (א) (2) (1)
---------------	-----------------

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
------------------	--

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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הרצליה
X קואורדינאטה	185213
Y קואורדינאטה	673550

1.5.2 תיאור מקום

גבול צפוני של המתחם - רחוב ביליין (לא כלול בתכנית)
 גבול מזרחי של המתחם - רחוב בן גוריון (לא כלול בתכנית)
 גבול דרומי של המתחם - רחוב שטרן
 גבול מערבי של המתחם - הבניינים הקיימים ברחוב נורוק 2,4,6,8
 במתחם 9 מבני מגורים טוריים בני 3-4 קומות, במצב פיזי ותחזוקתי ירוד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות: הרצליה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	28	ביליין	הרצליה
	22	ביליין	הרצליה
	18	ביליין	הרצליה
	24	ביליין	הרצליה
	26	ביליין	הרצליה
	80	בן גוריון	הרצליה
	78	בן גוריון	הרצליה
	4	נורוק	הרצליה
	8	נורוק	הרצליה
	2	נורוק	הרצליה
	6	שטרן אברהם	הרצליה
	8	שטרן אברהם	הרצליה
	10	שטרן אברהם	הרצליה
	2	שטרן אברהם	הרצליה
	12	שטרן אברהם	הרצליה
	4	שטרן אברהם	הרצליה

משהב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6546	מוסדר	חלק	837-853	47, 263-264, 546-548



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 113



תכנון זמין
מונה הדפסה 113



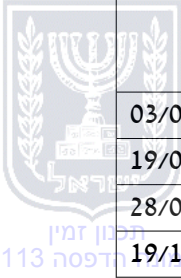
תכנון זמין
מונה הדפסה 113

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/02/2016		3162	7198		החלפה	504-0273037
19/02/1976			2196		החלפה	הר/ 1270
28/03/1996		2429	4394		החלפה	הר/ 1909
19/11/2012		971	6499		החלפה	הר/ 2000 / סג
18/11/2008		368	5866	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 2000 / שבצ ממשיכות לחול.	החלפה	הר/ 2000 / שבצ
07/01/2014		2792	6729	הוראות תכנית הר/ 2213 לא יחולו בתחום התכנית.	החלפה	הר/ 2213
08/06/1961			852	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 253 / א ממשיכות לחול.	החלפה	הר/ 253 / א
12/08/2010		4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 / א / 4. הוראות תכנית תמא/ 23 / א / 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23 / א / 4

הערה לטבלה:

על התכנית לא יחולו הוראות מכוח תמ"א 38.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיל צבי שנהב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיל צבי שנהב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוות דעת אקלימית	17: 04 08/05/2017	רון לשם	01/02/2017	62		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	טבלאות הקצאה ואיזון	09: 46 06/12/2021	יצחק נעים	05/12/2021	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח רישום שטחים פרטיים מתחת לשטחים ציבוריים	14: 17 14/04/2022	גיל צבי שנהב	14/03/2022	1	1: 500	מנחה	קביעת מגרש תלת מימדי
לא	חתכים- מחייב לענין הגובה המרבי בלבד, בהתאם להוראות התכנית	12: 54 13/06/2022	גיל צבי שנהב	07/06/2022	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	תכנית- מחייב לענין הגובה המרבי בלבד, בהתאם להוראות התכנית	15: 38 16/08/2022	גיל צבי שנהב	16/08/2022		1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	חתכי נוף	10: 03 25/04/2022	יורם מילר	25/04/2022	1	1: 500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח נוף על רקע נספח עצים	11: 30 02/08/2022	יורם מילר	01/08/2022		1: 500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	תכנית חילחול	13: 50 14/11/2021	יורם מילר	03/11/2021	1	1: 500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח תנועה	15: 39 16/08/2022	גור פוכס	15/08/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		16: 01 08/05/2017	יאיר קורנברג	09/03/2017		1: 500	מנחה	ביוב וניקוז
לא	סקר עצים	13: 53 14/11/2021	אדיר אלווס	04/11/2021	1		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח עצים על רקע בינוי מוצע במפלס הקרקע	13: 54 14/11/2021	אדיר אלווס	04/11/2021		1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים על רקע מפת מדידה	13: 54 14/11/2021	אדיר אלווס	04/11/2021		1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		14: 05 24/01/2018	אמיר טיקטין	07/03/2016		1: 500	מנחה	חשמל
לא	תכנית קומת קרקע מבנה ציבור	14: 08 19/06/2022	יחיאל קומט	08/06/2022	1	1: 125	רקע	בינוי

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא		08: 20 29/03/2018	צביקה מינץ	01/05/2015		1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		10: 39 20/08/2017	גיל צבי שנהב	07/08/2017		1: 500	רקע	מצב מאושר

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 113



תכנון זמין
מונה הדפסה 113

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			אשדר חברה לבנייה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	57	03-6374208	03-6374203	itamarzi@ashdar.co.il



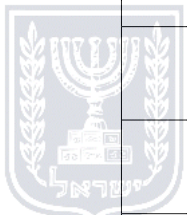
תכנון זמין
מונה הדפסה 113

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אשדר חברה לבניה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	57	03-6374208	03-6374203	itamarzi@ashdar.co.il

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	09-9710900		
בבעלות רשות מקומית				עיריית הרצליה	הרצליה	בן גוריון	22	09-9591668	09-9597722	
אחר		בעלים פרטיים שונים		-	תל אביב- יפו	דרך בגין	144	03-6074666		



תכנון זמין
מונה הדפסה 113

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: * באמצעות עו"ד עודד ישראלי בשם בעלי קרקע בהתאם ליפוי כוח מבעלים רשומים של נכסים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גיל צבי שנהב		כנען שנהב אדריכלים	תל אביב- יפו	קרית עתידים	2	03-6496644		zamir@cansh en.co.il
אגרונום	אגרונום	אדיר אלואס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190	03-9032190	aadir@013.ne t
מהנדס חשמל	יועץ	אמיר טיקטין		טיקטין תכנון חשמל בע"מ	רחובות	ברגמן	2	08-9463905	08-9310500	office@tiktin .com
מודד מוסמך	מודד	שגיא לוי	913	לידור יערי	אור יהודה	המלאכה	1	03-6345010	03-6134875	lidari@zahav .net.il
דוקטור	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427103	02-6427684	shl@shl.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	יורם מילר		מילר בלוס תכנון סביבתי	תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5623663	03-5622123	mbtlv@mbtlv .com
יועץ לשטחי ציבור	יועץ	צביקה מינץ		צביקה מינץ- תכנון מרחב	כפר סבא	(1)	10	09-7668370		zvika@geopl anning.co.il
שמאי	שמאי	יצחק נעים	1058		קרית אונו	רבין יצחק	16			eacho.naim@ gmail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	גור פוכס	103059	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554433	03-7554444	gur@dgsh.co. il
	אדריכל	יחיאל קומט	0	י.קומט אדריכלים	גבעתיים	תפוצות ישראל	6	03-7324000		komet@kom et.co.il
מהנדס מים ביוב וניקוז	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג	35422	סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239004	03-9239003	office@sbk- eng.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 113



תכנון זמין
מונה הדפסה 113

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 113

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 של מתחם מגורים ומבני ציבור בילו באמצעות תהליך פינוי-בינוי הכולל הריסת תשעה מבני שיכונים קיימים המכילים 146 יח"ד, והקמת שכונת מגורים חדשה ומגוונת הכוללת: שני מגדלי מגורים ומסחר בחזית רחוב בן גוריון ובנוסף חמישה בנינים בגובה מדורג, סך הכל 474 יח"ד. כמו כן, התכנית מציעה מגרש ביעוד ציבורי רב תכליתי ברחוב ביל"ו, כיכר עירונית ומבנה ציבור נוסף לרחוב בן גוריון, המקושרים אל שצ"פ במרכז השכונה. ברחוב שטרן מוצע חיבור תנועתי חדש אל רחוב בן גוריון, לשיפור המערך התנועתי האיזורי של נווה אמירים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1. קביעת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בתחום התכנית.

2.2.2. קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ע"י פינוי והריסת מבנים ישנים ומתן זכויות בניה והוראות לבנית שכונה חדשה כמפורט להלן.

2.2.3. קביעת מבנים להריסה ולפינוי.

2.2.4. שינוי ייעודי הקרקע השונים מיעוד מגורים מיוחד, שטחים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים ליעוד של מגורים, מסחר ויעודים ציבוריים.

2.2.5. קביעת תכליות ושימושים מותרים בכל יעוד וקביעת הוראות בניה.

2.2.6. קביעת זכויות בנייה עבור מגורים הכוללים 474 יח"ד, מסחר, מבני ושטחי ציבור.

2.2.7. קביעת הוראות עיצוב ופיתוח.

2.2.8. קביעת הסדרי תנועה, כניסות לחניונים ויצירת קישור ברכב בין רחוב בן גוריון לרחוב שטרן.

2.2.9. קביעת אפשרות לשלביות בביצוע התכנית לעת הוצאת היתרי הבניה באישור מהנדס העיר.

2.2.10. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה ואיכלוס.

2.2.11. קביעת תקן חניה.

2.2.12. קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.13. קביעת הוראות רישום לרבות עקרונות לרישום תלת מימד.

2.2.14. קביעת הוראות להריסת מבנים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 113

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	102, 101
מבנים ומוסדות ציבור	300
שטח ציבורי פתוח	405, 403, 400
ככר עירונית	802 - 800
דרך מאושרת	903 - 900, 600
דרך מוצעת	700
דרך משולבת	504 - 500
מגורים ומסחר	201, 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך משולבת	502
בלוק עץ/עצים להעתקה	ככר עירונית	800
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	102
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומסחר	201, 200
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	403
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	902 - 900
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	700
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך משולבת	503, 502, 500
בלוק עץ/עצים לכריתה	ככר עירונית	802 - 800
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	300
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	101
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ומסחר	201, 200
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	405, 403, 400
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	903 - 900
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	403
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מאושרת	902, 900
גבול מתחם תלת מימדי	דרך משולבת	500
גבול מתחם תלת מימדי	ככר עירונית	802 - 800
גבול מתחם תלת מימדי	מבנים ומוסדות ציבור	300
גבול מתחם תלת מימדי	מגורים	101
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	902
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	502 - 500
דרך /מסילה לביטול	ככר עירונית	801, 800
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	300
דרך /מסילה לביטול	מגורים	102, 101
דרך /מסילה לביטול	מגורים ומסחר	200
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	403
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	300
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	102, 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	201, 200
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	201, 200
מבנה להריסה 2	דרך משולבת	500
מבנה להריסה 2	ככר עירונית	802 - 800
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	300
מבנה להריסה 2	מגורים	102, 101
מבנה להריסה 2	מגורים ומסחר	201, 200
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	405
קו בנין עילי	ככר עירונית	801
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
31.87	6,108.66	דרכים קיימות וחניות
44.96	8,617.38	מגורים מיוחד
4.94	946.79	שטח לבנין ציבורי
18.24	3,495.58	שטח ציבורי פתוח ושבילים
100	19,168.41	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
20.53	3,934.66	דרך מאושרת
0.62	117.95	דרך מוצעת
8.52	1,633.45	דרך משולבת
11.04	2,115.37	ככר עירונית
6.69	1,281.41	מבנים ומוסדות ציבור
32.20	6,172.36	מגורים
12.62	2,419	מגורים ומסחר
7.80	1,494.21	שטח ציבורי פתוח
100	19,168.41	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>4.1.1.1. מגורים.</p> <p>4.1.1.2. מחסנים פרטיים למגורים יותרו בתת הקרקע בלבד ובגודל מקסימלי של 6 מ"ר ליחיד.</p> <p>4.1.1.3. שטחי שירות לצרכי המגורים (מבואות, חדרי מדרגות וכו') וחדרים מתקנים טכניים, מחסנים משותפים.</p> <p>4.1.1.4. מתקנים לרווחת הדיירים בקומת הכניסה או במרתף כגון: מבואות כניסה, חדר כושר, מועדון דיירים, מועדון ילדים וכו'.</p> <p>4.1.1.5. זכות מעבר להולכי רגל ורכב בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>4.1.1.6. פיתוח סביבתי וגינות.</p> <p>4.1.1.7. חניה והמתקנים הדרושים להפעלתה ומיסעות, בהתאם להוראות סעיף 6.6 (חניה).</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>4.1.2.1. מספר הקומות המרבי, קווי הבנין המזעריים וזכויות הבניה: בהתאם לתשריט, לטבלת הזכויות ולנספח הבינוי.</p> <p>4.1.2.2. מרחקים בין בניי מגורים: המרחק נטו (כולל מרפסות) לא יפחת מ 12 מ'. המרחק נטו (כולל מרפסות) בין בנין גבוה לבנין גבוה לא יפחת מ 10 מ'. המרחקים הסופיים יקבעו בעת אישור תכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי.</p> <p>4.1.2.3. מרתפים: תותר בנית עד 4 מרתפי חניה עד לקו המגרש. פתחי איורור למרתפים ישולבו ויעוצבו באופן אינטגרלי בפיתוח. פתרונות פתחי האיורור יפורטו בתכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי ויאושרו עם היחידה לאיכות הסביבה. תקרת המרתפים תתוכן כך שיובטח ניקוז מי נגר ובתי גידול לנטיעות במפלס הקרקע.</p> <p>4.1.2.4. מרפסות: לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבנין המצויינים בתשריט.</p> <p>4.1.2.5. אשפה: פתרון פינוי האשפה יוצג במסגרת תכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי לפני הוצאת היתרי הבניה באישור מהנדס העיר והגורמים הרלוונטיים בעיריה.</p> <p>4.1.2.6. תשתיות: תותר הקמת חדרי טרנספורמציה בתת קרקע בלבד. מיקומם הסופי יקבע בהתאם לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ובהתאם לאישור מח' איכות הסביבה.</p> <p>4.1.2.7. גובה הבנינים: גובה הבנינים ומספר הקומות לפי אישור רת"א ומשרד הבטחון לעת הוצאת היתרי הבניה, ובאישור הועדה המקומית ובכל מקרה לא יעלה על המפורט בטבלה 5, למעט האמור בסעיף 6.1.2 וסעיף 6.4.</p> <p>4.1.2.8. לא תותר הצמדת גינות עבור דירות גן לכוון החזיתות הפונות לרחוב. לא יותרו חצרות פרטיות לעבר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בין מבנה C למבנה D בתא שטח 101.</p> <p>4.1.2.9. גובה קומה טיפוסית למגורים נטו (רצפה-תקרת בטון) לא יקטן מ-2.70 מ'.</p> <p>4.1.2.10. חניה לפי הוראות סעיף 6.6.</p> <p>4.1.2.11. לא יותרו חדרי יציאה לגג.</p> <p>4.1.2.12. בתא שטח 101, גובה מבנה B הינו ק+4+קומת גג חלקית, מבנה D יכלול קומת קרקע+ 15 קומות+ קומת גג בנסיגה. בתא שטח 102 גובה מבנה A הינו ק+5+דירות גג. קומת הגג תבנה בנסיגה של 3 מ' מכל אחת מהפאות שלה.</p>
4.2	מגורים ומסחר

מגורים ומסחר	4.2
	4.2.1
<p>4.2.1.1. מגורים.</p> <p>4.2.1.2. מחסנים פרטיים למגורים יותרו בתת הקרקע בלבד ובגודל מקסימלי של 6 מ"ר ליחיד.</p> <p>4.2.1.3. שאר ההוראות לפי סעיף 4.1.1.</p> <p>4.2.1.4. בקומה אשר במפלס הרחוב ימוקם מסחר.</p>	
	4.2.2
<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p>	א
<p>4.2.2.1. מספר הקומות המרבי, קווי הבנין המזעריים וזכויות הבניה: בהתאם לתשריט, לטבלת הזכויות ולנספח הבינוי.</p> <p>4.2.2.2. מרחקים בין בניי מגורים:</p> <p>המרחק נטו (כולל מרפסות) בין בנין רב קומות לבין בנין רב קומות או בנין גבוה לא יפחת מ 12 מ'. המרחק נטו (כולל מרפסות) בין בנין גבוה לבנין גבוה לא יפחת מ 10 מ'. המרחקים הסופיים יקבעו בעת אישור תכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי.</p> <p>4.2.2.3. מרתפים: תותר בנית עד 4 מרתפי חניה עד לקו המגרש. פתחי איורור למרתפים ישולבו ויעוצבו באופן אינטגרלי בפיתוח. פתרונות פתחי האיורור יפורטו בתכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי ויאושרו עם היחידה לאיכות הסביבה. תקרת המרתפים תתוכנן כך שיובטח ניקוז מי נגר ובתי גידול לנטיעות במפלס הקרקע.</p> <p>4.2.2.4. מרפסות: לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבנין המצויינים בתשריט.</p> <p>4.2.2.5. אשפה: פתרון פינוי האשפה וחצר המשק למסחר, יוצג במסגרת תכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי לפני הוצאת היתרי הבניה באישור מהנדס העיר והגורמים הרלוונטיים בעיריה. פתרונות אצירת כלי המחזור והאשפה לאזורי המסחר ואף למבני הציבור השונים ימוקמו בעיריה. בנפרד מהמוצע למבנה המגורים.</p> <p>4.2.2.6. תשתיות: תותר הקמת חדרי הטרנספורמציה בתת קרקע בלבד. מיקומם הסופי יקבע בהתאם לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ובהתאם לאישור מח' איכות הסביבה.</p> <p>4.2.2.7. גובה הבנינים: גובה הבנינים ומספר הקומות לפי אישור רת"א ומשרד הבטחון לעת הוצאת היתרי הבניה, ובאישור הועדה המקומית ובכל מקרה לא יעלה על המפורט בטבלה 5, למעט האמור בסעיף 6.1.2 וסעיף 6.4.</p> <p>4.2.2.8. שימוש מסחרי: נדרשת הפרדה בין שימושי המסחר, שימושים נלווים למסחר לבין השימושים למגורים והשימושים הנלווים למגורים, תוך מזעור מטרדים. בכל מבנה הכולל מסחר יש לכלול פתחי ארובה אל הגג אלא אם נמצא פתרון אחר באישור היחידה לאיכות הסביבה.</p> <p>4.2.2.9. לא תותר הצמדת גינות עבור דירות גן לכוון החזיתות הפונות לרחוב.</p> <p>4.2.2.10. גובה קומה טיפוסית למגורים נטו (רצפה-תקרה) לא יקטן מ 2.70 מ'.</p> <p>4.2.2.11. לאורך רחוב בן גוריון יש לאפשר גובה הגבוה מ-2 קומות לטובת הקומה המסחרית, על מנת להבטיח את הדופן המסחרית. זאת, כתוצאה מאילוצי שיפוע הרחוב. בכל מקרה גובה קומת המסחר לא יפחת מ-4 מטרים.</p> <p>4.2.2.12. חניה: לפי הוראות סעיף 6.6.</p> <p>4.2.2.13. עומק הקולונדה לא יפחת מ-4 מטרים.</p> <p>4.2.2.14. בתאי שטח 200-201, גובה קומת הכניסה במבנים לא יעלה על 6 מטרים זאת בשל הפרשי טופוגרפיה. בכל מקרה לא יותרו שטחי מגורים בקומות גלריה בקומות הקרקע בתאי שטח אלו ולא יוספו שטחים עיקריים לצורך זה.</p> <p>4.2.2.15. לא יותרו חדרי יציאה לגג.</p> <p>4.2.2.16. לא יותרו קומות טכניות מעבר למספר קומות המפורט בטבלה 5. לא תותר תכסית קומה מלאה לצורך קומה טכנית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 113



תכנון זמין
מונה הדפסה 113



תכנון זמין
מונה הדפסה 113

<p>מגורים ומסחר</p>	<p>4.2</p>
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>4.3</p> <p>4.3.1 שימושים</p> <p>4.3.1.1. חינוך, תרבות, קהילה ורווחה. או כל שימוש אחר לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה. 4.3.1.2. שטחים פתוחים (חצרות המבנים). 4.3.1.3. תותר חניה תת קרקעית המיועדת לדיירי המגורים. 4.3.1.4. לא תותר חניה עילית. 4.3.1.5. הצללות ואמצעי קירוי בהתאם לסעיף 4.3.2.10. 4.3.1.6. שבילי אופניים. 4.3.1.7. תא שטח 300 ירשם כחלקה תלת ממדית בהתאם לנספח קביעת מגרש תלת מימד.</p> <p>4.3.2 הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>4.3.2.1. מספר הקומות המרבי, קווי הבנין המזעריים וזכויות הבניה: בהתאם לתשריט, לטבלת הזכויות ולנספח הבינוי. 4.3.2.2. חניה: לפי הוראות סעיף 6.6. 4.3.2.3. מרתפים: תותר בנית עד 4 מרתפי חניה עד לקו המגרש. פתחי איורור למרתפים ישולבו ויעוצבו באופן אינטגרלי בפיתוח. פתרונות פתחי האירור יפורטו בתכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי. תקרת המרתפים תתוכנן כך שיובטח ניקוז מי נגר ובתי גידול לנטיעות במפלס הקרקע. יתאפשר חיבור של קומות המרתף לקומות המרתף שמתחת למגרשי המגורים, תוך שמירה על הפרדה בין סוגי החניות (פרטיות וציבוריות), הסדרי החניה יקבעו במסגרת הסכם שיחתם בין העיריה לזים בנושא ניהול החניונים. 4.3.2.4. אשפה: פתרון פינוי האשפה וחצר משק למבני ציבור, יוצג במסגרת תכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי לפני הוצאת היתרי הבניה באישור מהנדס העיר והגורמים הרלוונטיים בעיריה. 4.3.2.5. תשתיות: תותר הקמת חדרי טרנספורמציה לטובת מבנים ומוסדות הציבור בלבד ובתת קרקע בלבד מיקומם הסופי יקבע בהתאם לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ובהתאם לאישור מח' איכות הסביבה. לא יותר מעבר תשתיות פרטיות. 4.3.2.6. המגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ירשמו על שם העיריה בהתאם להוראות סעיף 6.12. 4.3.2.7. השימושים במגרש 300 יקבעו עם העירייה בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי ובהתאם לאישור מח' פיתוח סביבתי והיחידה לאיכות הסביבה, לרבות ניתוח רוחות והצללות למיקום חצרות הגנים. 4.3.2.8. תותר הבלטה קונוולית של 2 מ' מגבול תא שטח 300 אל תא שטח 801 מעל קומת קרקע בלבד. גובה קומת הקרקע יהיה 4 מ' לפחות והבלטה זו תהיה אינטגרלית למבנה בתא שטח 300. 4.3.2.9. תתקיים הפרדה מוחלטת בין מערכות אשר מתוכננות לשימושי גני הילדים והמעונות לבין שימושי בתי הכנסת למעט מערכות ביוב וניקוז, לרבות דרכי גישה והכניסות והיציאות מהחניונים. 4.3.2.10. יותר שימוש של הצללות ושימוש של קירוי מלא עד קווי הבניין לצורך קירוי בטיחותי ובהתאם להנחיות מפורטות מאגף החינוך, פרט הקירוי יוגש לאישור מהנדס/ת העיר. 4.3.1.11. יותרו שימושים של גג ירוק בהתאם להנחיות מח' פיתוח סביבתי ומח' קיימות. 4.3.1.12. יותרו שימושים של מערכות PV על גבי גג מבני הציבור וכן כל ההכנות הנדרשות על מנת</p>	



4.3	מבנים ומוסדות ציבור לאפשר מבני ציבור מאופסים אנרגטית. 4.3.1.13 חצרות גני הילדים ובתי הכנסת לא יופנו לכיוון מערב.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	4.1.1.1 גינון ופיתוח סביבתי, נטיעות, תשתיות ציבוריות בלבד, מתקני משחק, מצללות, אלמנטים ארכיטקטוניים. 4.4.1.2 מדרכות ו/או שבילי אופניים. 4.4.1.3 מעבר תשתיות עירוניות. 4.4.1.4 בתא שטח 403 יוקצו עד 20 מ"ר בקומה אחת ובגובה 4.5 מ' רום גג, לצורך הקמת בית קפה בשצ"פ.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 4.4.2.1 בנייה עילית: לא תותר כל בנייה עילית בתחום השצ"פ למעט בית קפה וקירות תמך להסדרת טופוגרפיה וכד', ריצוף, מתקנים, ריהוט רחוב, מצללות לא יותרו פתחי איורור בתא שטח 403. 4.4.2.2 מתקנים: בתת הקרקע תותר בניית מתקנים טכניים ציבוריים בלבד לשירות מגרשי השצ"פ. 4.4.2.3 המגרשים ביעוד שצ"פ ירשמו על שם העיריה, בהתאם להוראות סעיף 6.13. 4.4.2.4 לא יותר מעבר תשתיות פרטיות בתא שטח 403.
4.5	ככר עירונית
4.5.1	שימושים
	4.5.1.1 גינון ופיתוח סביבתי, תשתיות עירוניות, מתקני משחק, מצללות ואלמנטים ארכיטקטוניים עיצוביים בלבד. 4.5.1.2 תותר חניה תת קרקעית עבור מבני הציבור ולדיירי המגורים שבמתחם. 4.5.1.3 מדרכות ו/או שבילי אופניים. 4.5.1.4 מעבר תשתיות עירוניות וציבוריות. 4.5.1.5 בתא שטח 802 המיועד לכיכר עירונית, יוקם פביליון עירוני בשימושים המותרים לפי סעיף 188 לחוק, והמיועד למטרות חינוך, תרבות וקהילה, בתוספת שימושים מסחריים ולפי הזכויות המפורטות בטבלה 5. 4.5.1.6 תאי שטח 800-802 ירשמו כחלקות תלת ממדית בהתאם לנספח קביעת מגרש תלת מימד.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 4.5.2.1 זכויות בניה: פרט למבנה הציבור (פביליון) בתחום קווי הבנין, לא תותר כל בנייה עילית בתחום הכיכר העירונית למעט קירות תמך להסדרת טופוגרפיה וכד', ריצוף, מתקנים, ריהוט רחוב, פרגולות הצללה ופתחי איורור למתקנים טכניים שבתת הקרקע. קו בנין מזרחי של מבנה הציבור (פביליון) אינו מחייב ויהיה ניתן לשינוי בכפוף לאישור מהנדס העיר. 4.5.2.2 תשתיות: תותר הקמת חדרי הטרנספורמציה לשירות השימושים והמבנים הציבוריים בלבד ובתת הקרקע בלבד. מיקומם הסופי יקבע בהתאם לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ובהתאם לאישור מח' איכות הסביבה. לא יותר מעבר תשתיות פרטיות למעט בתא שטח 800 בחזית הרחוב.

4.5	ככר עירונית
	<p>4.5.2.3. מרתפים: תותר בניית עד 4 מרתפי חניה עד לקו המגרש. פתחי איורור למרתפים ישולבו ויעוצבו באופן אינטגרלי בפיתוח. פתרונות פתחי האיורור יפורטו בתכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי. תקרת המרתפים תתוכנן כך שיובטח ניקוז מי נגר ובמידת הצורך בית גידול לנטיעות במפלס הקרקע. כל הפתרונות יסוכמו ויאושרו במסגרת אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ובהתאם לאישור מח' איכות הסביבה.</p> <p>4.5.2.4. המגרשים ביעוד כיכר עירונית ירשמו על שם העיריה, בהתאם להוראות סעיף 6.13.</p> <p>4.5.2.5. תכנון הכיכר: עקרונות תכנון הכיכר העירונית והמבנה הציבורי המותר להבנות בתחומה יקבעו במסגרת תכנית הבינוי הפיתוח והעיצוב האדריכלי לפני הוצאת היתר הבניה ובאישור מונה הדפסה 113 מהנדס העיר.</p> <p>4.5.2.6. מתקנים טכניים יותרו בתת הקרקע בלבד ולשירות המגרשים ביעוד כיכר עירונית בלבד.</p> <p>4.5.2.7. אשפה: פתרון פינוי האשפה וחצר משק למבני ציבור, יוצג במסגרת תכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי לפני הוצאת היתרי הבניה באישור מהנדס העיר והגורמים הרלוונטיים בעיריה.</p> <p>4.5.2.8. בתא שטח 800 יש לקבל את אישור היחידה לאיכות הסביבה ומחלקת פיתוח סביבתי לתכנון נטיעת עצים ירוקי עד עם ציפוף עלים גבוה בסמיכות לבינוי המוצע, לרבות אישור עובי הכיסוי הנדרש בהתאם.</p>



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 113



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 113

4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	<p>4.6.1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה למעט מסילת ברזל.</p> <p>4.6.2. זכות הדרך תשמש למעבר לתשתיות ציבוריות, חניה, מדרכות, שבילי אופניים, גינון ושטילת עצים, ריהוט רחוב וכו'.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>4.6.2.1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט.</p> <p>4.6.2.2. תשתיות: לא יותר מעבר תשתיות פרטיות.</p>

4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	בהתאם לאמור בסעיף 4.6.1.
4.7.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>4.7.2.1. בהתאם לאמור בסעיף 4.6.2.</p> <p>4.7.2.2. המגרשים ביעוד דרך מוצעת ירשמו בהתאם להוראות בסעיף 6.13.</p>



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 113

4.8	דרך משולבת
4.8.1	שימושים
	<p>4.8.1.1. חניה עילית ציבורית מגוננת.</p> <p>4.8.1.2. מעבר רכב לחניונים תת קרקעיים.</p> <p>4.8.1.3. זכות הדרך תשמש למעבר תשתיות ציבוריות, חניה, מדרכות, שבילי אופניים, גינון ושטילת עצים, ריהוט רחוב ומתקני הצללה וכד'.</p>

דרך משולבת	4.8
<p>4.8.1.4. חניה תת קרקעית והמתקנים הדרושים להפעלתה ומסעות בתת הקרקע עבור שימושי המסחר ושימושי המגורים במתחם, בהתאם להסכם שיחתם בין היזם לעיריה.</p> <p>4.8.1.5. תא שטח 500 ירשם כחלקה תלת ממדית בהתאם לנספח קביעת מגרש תלת מימד.</p>	
הוראות	4.8.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>4.8.2.1. לא תותר כל בניה עילית בתחום הדרך המשולבת למעט קירות תמך להסדרת טופוגרפיה וכד', ריצוף, ריהוט רחוב, פרגולות הצללה ופתחי איורור למתקנים טכניים שבתת הקרקע.</p> <p>4.8.2.2. תשתיות: לא יותר מעבר תשתיות פרטיות.</p> <p>4.8.2.3. מרתפים: תותר בניית עד 4 מרתפי חניה עד לקו המגרש. פתחי איורור למרתפים ישולבו ויעוצבו באופן אינטגרלי בפיתוח. פתרונות פתחי האיורור יפורטו בתכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי. תקרת המרתפים תתוכנן כך שיובטח ניקוז מי נגר ובתי גידול לנטיעות במפלס הקרקע.</p> <p>4.8.2.4. המגרשים ביעוד דרך משולבת, במפלס מעל הקרקע בלבד, ירשמו ע"ש העיריה.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסגות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
2730	(2)	(2)	(2)	(2)	4	(1) 17	182	14900	8190	20020	3700	101	מגורים	מגורים		
840	(2)	(2)	(2)	(2)	4	(1) 8	56	9864	2520	6160	2460	102	מגורים	מגורים		
1770	(2)	(2)	(2)	(2)	4	(3) 22	118	5360	5310	12980	1336	200	מגורים	מגורים ומסחר		
	(2)	(2)	(2)	(2)					300	450	1336	200	מסחר	מגורים ומסחר		
1770	(2)	(2)	(2)	(2)	4	(3) 22	118	4315	5310	12980	1077	201	מגורים	מגורים ומסחר		
	(2)	(2)	(2)	(2)					300	450	1077	201	מסחר	מגורים ומסחר		
	(2)	(2)	(2)	(2)	4	(4) 3		5125	1200	4700	1279	300		מבנים ומוסדות ציבור		
											176	400		שטח ציבורי פתוח		
										20	1185	403		שטח ציבורי פתוח		
											130	405		שטח ציבורי פתוח		
					4			2460			634	500		דרך משולבת		
											167	501		דרך משולבת		
											403	502		דרך משולבת		
											323	503		דרך משולבת		
											50	504		דרך משולבת		
											35	600		דרך מאושרת		
											1104	900		דרך מאושרת		



תכנון זמין
הודפסה 113



תכנון זמין
מונה הודפסה 113

מ"ר העיקרי לשטח בנוסף מרפסות-	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
											1098	901			דרך מאושרת	
											1481	902			דרך מאושרת	
											209	903			דרך מאושרת	
											118	700			דרך מוצעת	
					4			4296			1072	800			ככר עירונית	
					4			1270			316	801			ככר עירונית	
					4	3		3560		150	600	775	802		ככר עירונית	

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. קווי בנין בכל תאי השטח: כמסומן בתשריט.

ב. בסמכות הועדה המקומית לאשר בשלב היתרי הבניה ניווד זכויות בניה למגורים ויחידות דיור ממגרש למגרש, ביעודי המגורים בלבד בתחום התכנית ובתנאי שלא יהיה שינוי בסך כל זכויות הבניה למגורים בתחום התכנית ובאישור שמאי הוועדה והיתכנות הכלכלית.

ג. בסמכות הועדה המקומית לאשר בשלב היתרי הבניה ניווד זכויות בניה למסחר ממגרש למגרש (ביעוד מגורים ומסחר) בתחום התכנית ובתנאי שלא יהיה שינוי בסך זכויות הבניה למסחר בתחום התכנית.

ד. לפחות 20% מכלל יחידות דיור בתכנית יהיו דירות קטנות בשטח עיקרי + ממ"ד עד 75 מ"ר.

ה. בסמכות הועדה המקומית לאשר בשלב היתרי הבניה ניווד שטחי שירות עיליים לתת קרקעיים. לא תותר המרת שטחים תת קרקעיים לשטחים עיליים והמרה כזו תחשב לסטייה ניכרת.

ו. בכל מקום בו נקבעו קווי בניין מעצים בוגרים לשימור, כמפורט בתשריט תחום נספח עצים בוגרים, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על המצוין בטבלה.

ז. לא תותר המרה או ניווד שטחי המרפסות המצוינים בטבלה לכל שימוש אחר. שטחים אלו ישמשו לבנית מרפסות מקורות לדירות המגורים.

ח. יותרו חדרים טכניים על הגג לצורך טיפול במתקנים טכניים בלבד.

ט. גובה המבנים יהנו הגובה המקסימלי, למעט התרחיש המפורט סעיף 6.4.

י. בתא שטח 101, גובה מבנה B יהנו ק+4+קומת גג חלקית, מבנה D יכלול קומת קרקע+15 קומות+ קומת גג בנסיגה. קומת הגג תבנה בנסיגה של 3 מ' מכל אחת מהפאות שלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה קומת הכניסה יהיה עד שתי קומות טיפוסיות ללמעט מבנה B כמסומן בנספח הבינוי בו גובה קומת הכניסה יהיה קומה אחת ולא קומה כפולה.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) בקומת הקרקע יתכן גובה גבוה משתי קומות בגלל שיפועי טופוגרפיה.

(4) גובה מבנה ציבור בתא שטח 300, יעמוד על 12 מ' ויעמוד על 3 קומות בהתאם למוצג בנספח הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 113



תכנון זמין
מונה הדפסה 113

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- 6.1.1.1. תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל מקבץ בניינים בעלי חניון משותף. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול את המסמכים הבאים:
- תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250, חתכים וחזיתות 1:250:
- 6.1.1.1.1. מיקומם הסופי של המבנים, גובהם, מפלס 0.00 שלהם, צורת הגגות והשטחים המקורים, החזיתות וחומרי גמר.
- 6.1.1.1.2. מיקום הכניסות והיציאות לחניונים ומיקום החניות הציבוריות.
- 6.1.1.1.3. קביעת היחס בין שטחים מרוצפים לבין שטחים מגוננים, ציון מפלסי הפיתוח והגדרות, לרבות גינות צמודות לדירות גן.
- 6.1.1.1.4. אופן הטיפול הפיזי בשטחים הפתוחים, לרבות טיפול בגבולות המגרשים, תוך דגש על פתרונות נאותים במגע עם השטחים הציבוריים על סוגיהם.
- 6.1.1.1.5. גובה תקרת פני המרתף.
- 6.1.1.1.6. שלביות ביצוע הריסה ובנית מבנים חדשים.
- 6.1.1.1.7. מיקום שבילי הכניסה והגישה למבני הציבור. קביעת מיקום סופי של זיקות הנאה למעבר בתא שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- 6.1.1.1.8. תיאום מיקום מערכות טכניות לרבות פירי אוורור, מערכות ניקוז ומערכות אספקת מים וביוב, חדרי טרנספורמציה, מנדפים, חדרי אשפה, עמדות פריקה וטעינה, רחבות כיבוי אש, גנרטורים וכל מתקן טכני הקשור לבנייני המגורים ואישור מח' פיתוח סביבתי, תאגיד המים והיחידה לאיכות הסביבה לפתרונות אלו.
- 6.1.1.1.9. חלוקת יח' המסחר, קומות מסחר רציפות ונגישות החללים המשותפים וזיקות הנאה.
- 6.1.1.1.10. אישור תכנית הבינוי יכלול גם התייחסות חברת החשמל באם נדרש חדרי שנאים בתכנית, יש להגיש חו"ד קרינה של יועץ קרינה לגבי ההשלכות של חדרי השנאים ומערכות החשמל וכל המתקנים על אזורי שהיית הקבע ושל מבני הציבור בתחום התכנית.
- 6.1.1.1.11. הצגת הקומות הטכניות לרבות תיאום הנסיגות וקומות הגג העליונות.
- 6.1.1.1.12. הפרדה מוחלטת בין פתרונות האשפה של גני הילדים לשאר הפונקציות הציבוריות.
- 6.1.1.1.13. דו"ח הידרולוג ופתרונות ניקוז וחלחול לכלל המתחם.
- 6.1.1.1.14. מיקום בית קפה בתא שטח השצ"פ.
- 6.1.1.1.15. קביעת אפשרות לבניה בשלבים ללא תלות בין בנין אחד למשנהו בתוך תחום התכנית.
- 6.1.1.1.16. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לפיתוח סביבתי, אגף התכנון, עיריית הרצליה.
- 6.1.1.1.17. איכות אוויר חניונים תת קרקעיים ומניעת מטרדי ריחות, תנאי למתן היתר בניה, יהיה אישור מפרטי מערכות האוורור של הבניינים על ידי היחידה לאיכות סביבה בעיריית הרצליה. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור), כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח. דרישות היחידה לאיכות סביבה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. תנאי להיתר בניה במבנה המאכלס שימושי מסחר יהיה אישור פתרון האוורור על ידי היחידה לאיכות סביבה בעיריית הרצליה. ככל שניתן לא ימוקמו פתחי אוורור למרתפים, מערכות מפוחים, גנרטורים ומתקנים טכניים לכיוון השטח הציבורי הפתוח המוגדר בתאי שטח 405, 400.
- פתחי עשן מקומות המרתף יועברו באמצעות פירים אל הגגות הטכניים של המבנים, למעט גגות מבני הציבור. תוצג תכנית שחרור עשן כתנאי להיתר באישור היחידה הסביבתית ומהנדסת/

6.1

תנאים בהליך הרישוי

העיר.

6.1.1.18 תנאי להיתר בנייה יהיה אישור היחידה הסביבתית בעירייה למניעת רעש מהמערכות הטכניות.

6.1.2.1 תנאי למתן היתר בניה ראשון למגורים יהיה אישור משרד הבטחון לבניה בגובה המאושר בתכנית.

ככל שמשבה"ט לא יאשר גובה של 20 קומות לפחות לבניינים במגרשים 201 ו-200, את הקומות שלא ניתן לנצל ניתן יהיה לנייד למגרשים האחרים בתוספת של עד שתי קומות במגרש לטובת ניצול הזכויות. במידה ומשבה"ט יאשר גובה גבוה מ-22 קומות, ניתן יהיה להוסיף עד 2 קומות לבניינים במגרשים 201 ו-200 ולגרוע אותן ממגרשים אחרים, עד 2 קומות למגרש. גובה הבניינים המקסימלי במגרשים 201 ו-200 יהיה מחייב כמפורט בנספח הבינוי, למעט התרחיש המתואר בסעיף זה לעיל. הבניין המסומן באות B בנספח הבינוי יוחרג מהאפשרות לתוספת קומות כמפורט בסעיף זה לעיל.

6.1.2.2 תכנית התארגנות אתר תכלול הקמת עגורונים ו/או מנופים להקמת התכנית, בתיאום מול מעהב"ט.

6.1.3 תנאי למתן היתר יהיה הבטחת רישום השטחים הציבוריים על שם העירייה והבטחת רישום זיקות ההנאה להבטחת זכות השימוש ומעבר לציבור הרחב, להנחת דעתם של מהנדסת העיר והיועצת המשפטית.

6.1.4 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית הרצליה.

6.1.5 תנאי להיתר בניה יהיה אישור רשויות התעופה האזרחית והצבאית לגובה המבנה נשוא ההיתר המבוקש.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

המשך סעיף 6.1:

6.1.6 תנאי למתן היתר יהיה עמידה בת"י 5281 ובתן 5282 לבנייה ירוקה ובהתאם למדיניות הועדה המקומית לעת הוצאת היתרי הבניה הן עבור מבני המגורים והן עבור מבני הציבור. מבנה הציבור לא יפתח מדירוג אנרגטי B.

6.1.7 תנאי להריסות ופינויים של מבני בתי הכנסת הקיימים בתחום התכנית, יהיה בניית מבנים חדשים וקבועים עבורם בתחום התכנית ובהתאם להסכם עקרונות שיחתם בין העירייה לבין היזם. הריסתם והקמתם מחדש של בתי הכנסת יקבעו במסגרת הסכם שיחתם בין העירייה לבין היזם.

6.1.8 תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור מהנדסת העיר לתכנית התארגנות אתר והסדרי תנועה זמניים מאושרת על ידי יועץ בטיחות.

6.1.9 תנאי למתן היתר בנייה ו/או הריסה/חפירה/דיפון ראשון יהיה אישור חו"ד הידרולוגית לנושאי פתרונות החלחול ומי הנגר והחדרת מי הגשמים למניעת הצפות.

6.1.10 תנאי להוצאת היתר בנייה ו/או הריסה/חפירה/דיפון יהיה אישור תאגיד המים לפתרונות המים והביוב לבנייה המבוקשת.

6.1.11 בתא מספר 400 הגובל בשב"צ, בעת ביצוע מפורט, יש להתאים גבהים ולהתחבר למצב הקיים מעבר לגבול התכנית.

6.1.12 בתא שטח 300 (שב"צ):

6.1.12.1 העירייה תהיה רשאית להוסיף שימושים ציבוריים ומסחריים נלווים לכדי מיצוי של כלל הזכויות בחלקה. מבנה הציבור יבנה בו זמנית ויתאפשרו כל השימושים בהתאם לצרכי העירייה.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

6.1.12.2. קביעת הסדרי חניה לחניון הציבורי ונושא תפעול החניון הציבורי יסוכם בהסכם עם מח' נכסים של העירייה. תירשם הערת אזהרה ע"פ סעיף 128 לחוק המקרקעין על יעודן של החניות הציבוריות, בהתאם לנוסח שיתואם עם מחלקת נכסים. יפוי כח נקודתי למחיקת ההערה ישמר בנאמנות למקרה שהפרויקט לא יצא במלואו אל הפועל. תנאי להיתר הינו רישום הערת אזהרה ע"פ סעיף 128 לחוק המקרקעין, כמפורט לעיל.

6.1.12.3. תנאי להיתר בנייה בתא שטח 300 יהיה הגשת חו"ד אקוסטית ובה פתרונות אקוסטיים לאישור המחלקה הסביבתית של העירייה.

6.1.13. תנאי תחבורתי:

6.1.13.1. שלב א': הקמת עד 274 יח"ד ושטחי מסחר (תוספת 128 יח"ד על המצב הקיים).

6.1.13.2. שלב ב': הקמת 200 יח"ד הנותרות יותנו בפתרונות תחבורתיים כדלקמן:

תנאי להיתר בניה לשלב ב' יהיה תחילת ביצוע של פתרון תחבורתי, האחד מהבאים:

- חלופה א- המשך דרך ירושלים דרומה עד רחוב אמנון ליפקין שחק (מאושר סטטוטורית) וחיבור רחוב רבי עקיבא אליו + חלופה ו'.
- חלופה ב- המשך רחוב משה לוי (שיהווה המשך רחוב הנגב) מערבה עד רחוב יצחק שמיר (שיהווה המשך רחוב ז'בוטינסקי), כמופיע בתכנית רש/1068 הותמ"לית + חלופה ו'.
- חלופה ג' - ביצוע בפועל של המטרו.
- חלופה ד' - ביצוע ה"מהיר לעיר" ברחוב בן גוריון + חלופה ו'.
- חלופה ה' - תחילת ביצוע של פתיחת רחוב המקובלים + חלופה ו'.
- חלופה ו' - פתרון תנועת אשר יאושר על ידי יועץ תנועה של העירייה, מהנדסת העיר, וועדת התנועה העירונית (זאת בנוסף להתקיימות אחת מהחלופות א-ב, ג-ה).

6.1.14. נת"ע:

6.1.14.1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום הנדסי עם נת"ע לתאי שטח: 200,201,500,502,504,600,700,800,802.

6.1.14.2. תנאי להנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו (רח' בן גוריון) וביצוע תיאום עם נת"ע בשלב תכניות ההיתר.

6.1.14.3. במגרשים הגובלים בתוואי המטרו לא יותר שימוש בעוגנים בתחום הדרך אלא באישור נת"ע.

6.1.15. תנאי להיתר בניה ראשון במתחם יהיה אישור תצ"ר/תמ"ר בועדה המקומית ע"י היוזם.

6.3

תנאים למתן היתרי איכלוס

6.3.1. תנאי לאיכלוס עבור כל מקבץ הבנינים עם חניון משותף יהא התקשרות עם חב' אחזקה אחת שתתחזק ותנהל את השטחים המשותפים לרבות מרתפי החניה לתקופה כוללת של עשר שנים (להלן: "חברת האחזקה") למען הסר ספק, בהסכמים עם הדיירים ובהסכם עם חסרת האחזקה תשמר זכותם של דיירי כל מקבץ לסיים את ההתקשרות עם חברת האחזקה קודם לכן, בהתאם להוראות סעיף 6א. (ג) לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, ובלבד שתוחלף על ידם בחברת אחזקה אחרת.

6.3.2. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע הרישום של זיקות ההנאה, לרבות זיקות הנאה להולכי הרגל מעל הקרקע ולרכבים בתת הקרקע, רישום הכיכר העירונית, רישומו של מבנה הציבור והדרכים, ע"ש העירייה וכן רישום כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי התכנית ע"ש העירייה, או הבטחת ביצוע הרישום להנחת דעתן של מהנדסת העיר והיועצת המשפטית.

	תנאים למתן היתרי איכלוס	6.3
	6.3.3 תנאי לאיכלוס יהיה רישום בפועל של התצ"ר/תמ"ר במתחם ע"י היזם.	
	מגבלות בניה לגובה	6.4
	חשמל	6.5
	חניה	6.6

- 6.4.1 על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה המושתות ע"י שדה התעופה הרצליה.
- 6.4.2 תנאי למתן היתר בניה למבנים בתחום התכנית הינו תאום עם רת"א לשם מתן הנחיות לסימון תאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.
- 6.4.3 הקמת מתקני עזר לבניה לגובה העולה על 40 מטר מעל פני הקרקע, מותנית באישור רת"א לגובה המתקן ובמתן הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.
- 6.4.4 יש לידע את מבקש היתר בניה, מתוקף תכנית זו, ואת הגורם המבצע, לגבי הגבלות הגובה החלות על המבנים ומתקני העזר לבניה בתחום התכנית.
- 6.4.5 הגבלות הגובה החלות על תחום התכנית תהינה תקפות כל עוד מתקיימת פעילות התעופה האזרחית בשדות התעופה הרצליה.
- כל שינוי בגובה הבניה יתואם עם רת"א בכפוף להגבלות הבניה שיהיו בתוקף במועד זה.
- 6.4.6 ככל שמשרד הבטחון יאשר גובה של 20 קומות לפחות (כולל קומת קרקע) ניתן יהיה לנייד קומות עודפות והשטחים הנלווים להם למגרשים 200, 201 בתנאי שגובהו של כל בניין במגרשים אלה לא יגבה מעבר ל 2 קומות מהגובה המאושר בנספח הבינוי של תכנית זו.
- 6.4.7 נדרש סימון המבנים בסימון לילה לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).
- 6.4.8 גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על מבנה ועזרי בניה.

- 6.5.1 חדרי הגנרטורים והטרנספורמציה: תותר הקמת חדרי הטרנספורמציה בתת קרקע בלבד מיקומם הסופי יקבע בהתאם לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ובהתאם לאישור מח' איכות הסביבה.
- 6.5.2 ארונות תקשורת: מיקומם הסופי של פילרי תקשורת בזק והוט יהיה במגרשים הפרטיים ובהתאם לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ובהתאם לאישור מח' איכות הסביבה.

- 6.6.1 כל החניון התת קרקעי המתוחם בתכנית זו, כולל החניון הציבורי, ירשם בבעלות פרטית ובהתאם להסכם שיחתם בין העירייה ליזם.
- 6.6.2 תכנון החניון הציבורי, כהגדרתו בתקנות התכנון והבנייה, התוספת הראשונה, התקנת מקומות חנייה, תקן חניה ארצי, התשע"ו 2016, אשר הסדרי החניה בו ייקבעו ע"י עיריית הרצליה כתנאי להיתר, לפי ס' 4 (ג) לתוספת הראשונה כמצוין, יבוצע בהתאם לעקרונות הבאים:
- 6.6.2.1 בקומה 1-, קומת המרתף העליונה, ה"גלריה", כהגדרתה בנספח התנועה, יוקצה שטח מרוכז נגיש מרמפת הכניסה לחניון באזור הכיכר העירונית, בו יוקם החניון הציבורי אשר יכיל את החניות המיועדות עבור מבני הציבור בתכנית וכן את מקומות החניה הציבוריים שיגרעו ממאזן החניות הציבוריות במדרכות הרחובות במצב הקיים (להלן: "החניות הציבוריות"). מספר החניות יהיה ע"פ תקן החניה המקסימלי לעת הוצאת היתר הבניה למבנה הציבור, לפביליון ולמבנה בית הקפה ובהתאם לשימושים אשר יקבעו למבנים המצויים ביעודים הציבוריים.
- 6.6.2.2 חניון ציבורי זה ירכז גם את חניות האורחים לפי דרישת הועדה המקומית, אשר אינן ממוקמות במדרכות הרחובות בתחום הקו הכחול.

חניה	6.6
<p>6.6.2.3 כל מקומות החניה בסעיפים 6.6.2.1 ו 6.6.2.2 בחניון הציבורי, לא יהיו מוצמדים למשתמשים מסוימים.</p> <p>6.6.3 בכל יתר השטח שאינו חניה ציבורית כאמור לעיל, המצוי תחת הכיכר העירונית ולשטחים למבני ציבור, על מפלסיהם, ניתן להצמיד חניות פרטיות, לפי התקן המצוין בתכנית זאת, ובתנאי שמיקומן אינו פוגע לעניין נטיעת עצים בוגרים בתחום הכיכר העירונית ומילוי אדמה גננית לנטיעת עצים כ-1.5 מ' נטו.</p> <p>6.6.4 תקן החניה עבור המגורים :</p> <p>6.6.4.1 לדירות מגורים עד 85 מ"ר - 1 מקום חניה.</p> <p>6.6.4.2 לדירות מגורים בשטח 85-120 מ"ר ברוטו-1.5 מקומות חניה.</p> <p>6.6.4.3 לדירות המגורים בשטח שמעל 120 מ"ר ברוטו- 2 מקומות חניה.</p> <p>6.6.4.4 יתוכננו 20% חניות לאורחים.</p> <p>6.6.5 תקן חנייה למסחר ותעסוקה יהיה ע"פ התקן התקף.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>6.7.1 נספח עצים בוגרים לתוכנית :</p> <p>6.7.1.1 לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה, לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח קנ"מ 1:1250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.</p> <p>6.7.1.2 הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>6.7.2 הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור :</p> <p>6.7.2.1 עץ בוגר המסומן כעץ לשימור, ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>6.7.2.2 קו בנין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בניה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>6.7.2.3 בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.</p> <p>6.7.2.4 כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכל זה שורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>6.7.2.5 במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתרי בניה (ולא יותר מ 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור) יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, אחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>6.7.3 הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים להעתקה :</p> <p>6.7.3.1 בעת הגשת הבקשה להיתרי בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקנ"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>6.7.3.2 יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ, באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב העתקת עץ בוגר, יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>6.7.4 הוראות בנוגע לעצים לכריתה :</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>6.7.4.1. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר- דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו, וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה, כמו כן יש להוסיף את מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>6.7.4.2. לבקשה להיתר יצורף העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/ הסטורית/ אקולוגית/ מצבו הבריאותי/ בטיחותי ועוד.</p> <p>6.7.4.3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בניה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר, יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	
תשתיות	6.8
<p>6.8.1. כל קווי התשתיות שבתחום התכנית, חשמל תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב, תהינה תת קרקעיות.</p> <p>6.8.2. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים, יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות, לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>6.8.3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר ע"פ דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתיות.</p> <p>6.8.4. תשתיות: תותר הקמת חדרי הטרנספורמציה בתת קרקע בלבד. מיקומם הסופי יקבע בהתאם לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ובהתאם לאישור מח' איכות הסביבה.</p>	
ניהול מי נגר	6.9
<p>6.9.1. כל נושא שימור, ניצול והחדרת מי נגר עילי יבוא על פתרונו בהתאם להוראות תכנית תמ"א 34 ב'4/ על כל סעיפיה. ניתן יהיה להיתר תכסית מרתפים גבוהה יותר מ-85% בכפוף להצגת פתרונות שהיית מי הנגר העילי והחדרתם לקרקע בכפוף לחוות דעת של הידרולוג ובאישור הועדה המקומית במסגרת היתר בניה ובאישור רשות המים.</p> <p>6.9.2. תנאי למתן היתר בנייה ראשון ו/או הריסה / חפירה/ דיפון יהיה אישור חו"ד הידרולוגית לנושאי פתרונות החלחול ומי הנגר והחדרת מי הגשמים למניעת הצפות ובאישור אגרונום לאופן טיפול והעדר פגיעה לעצים המופיעים בסקר העצים.</p>	
איכות הסביבה	6.10
<p>הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים</p> <p>6.10.1. הנחיות כלליות לשלבי הבניה הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. יעשה שימוש באמצעים או בשיטות בניה רב-פעמיות / מתועשות וינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבנייה ולמירוב מחזור פסולת הבנייה. תוכנית זו, תוגש ליחידה לאיכות הסביבה בעיריית הרצליה כתנאי להוצאת היתר בניה. חל איסור על ביצוע עבודות גריסה וניפוי באתר. ניתן לערוך פעילות למחזור פסולת בניין באתר התכנית ככל שהיא לא יוצרת מטרדי אבק ורעש ובאישור מיוחד של היחידה לאיכות הסביבה.</p> <p>6.10.2. רעש</p> <p>תנאי להוצאת היתר לתחילת העבודות (ובפרט לעבודות החפירה), יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע</p>	

איכות הסביבה	6.10
<p>המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית הרצליה.</p> <p>6.10.3. רעידות</p> <p>יוכן נספח ביצוע כתנאי להוצאת היתר לתחילת העבודות. הנספח יתייחס לדרישות תקן DIN 4150 חלקים 2 ו-3. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור היחידה לאיכות סביבה בעיריית הרצליה.</p> <p>6.10.4. מניעת מטרדי אבק בשלבי ההקמה</p> <p>כתוצאה מפעולות הבנייה, ייתכנו מצבים של הרחפה ופיזור של אבק לסביבה. כדי למנוע חשש ממטרדים ולמזער פליטות ופיזור אבק לסביבה, יש לנקוט בפעולות הבאות:</p> <p>-שטח האתר יגודר בגידור קשיח בגובה 3 מ' לפחות.</p> <p>-בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטאטא הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר.</p> <p>-תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר באופן תדיר ועל פי הצורך.</p> <p>-צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח (מיקרופיילים) מצוידות במערכות הרטבה וכיסוי מגדל הקידוח בשרוול/אווהל או כל אמצעי אחר אשר ימנע פליטת אבק במשך הקידוח.</p> <p>-משאיות המובילות עפר ו/או פסולת בניין משטח האתר יהיו מכוסות.</p> <p>-מהירות משאיות באתר העבודות תוגבל ל-15 קמ"ש.</p> <p>-משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.</p> <p>-ערמות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם חלקיקי/ אבקתי ימוקמו במקום מוגן מרוחות ויכוסו במידת הצורך, למניעת היווצרות אבק.</p> <p>6.10.5. פסולת בניין</p> <p>טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם לתכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית ועיריית הרצליה.</p> <p>חל איסור על גריסת פסולת בניין בתחום האתר. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל 1970.</p>	
סטיה ניכרת	6.11
<p>6.11.1. תוספת שטחים לסך כל השטחים המותרים לשימוש מגורים (בכל היעודים) בתכנית יהוו סטיה ניכרת, למעט האמור להלן: בסמכות הוועדה המקומית לאשר בשלב היתרי הבניה ניווד זכויות בניה לשימוש מגורים ממגרש למגרש בתחום התכנית בכפוף להערה ב' ו-ג' לטבלת הזכויות ובאישור שמאי הוועדה.</p> <p>6.11.2. לא תותר המרת שטחים תת קרקעיים לשטחים עיליים והמרה כזו תחשב לסטיה ניכרת.</p> <p>6.11.3. גובה הבניינים המקסימלי במגרשים 102 ו 101 יהיה מחייב כמפורט בנספח הבינוי, למעט התרחיש המתואר בסעיף 6.11.1 וכן 6.1.2.</p> <p>6.11.4. תוספת קומות או סטייה מקווי הבניין תהווה סטייה ניכרת, למעט התרחיש כמפורט בסעיף 6.1.2. הוראה זו לא תחול על מגרשים המיועדים למבני ציבור.</p> <p>6.11.5. במבני המגורים - קומת הגג תבנה בנסיגה של 3 מ' בכל אחת מהפאות שלה, סטייה</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 113



תכנון זמין
מונה הדפסה 113



תכנון זמין
מונה הדפסה 113

<p align="center">סטיה ניכרת</p> <p>מהוראה זה תהווה סטייה ניכרת. הוראה זה חלה גם על פרגולות וקורות מובלטות מבטון.</p>	<p align="center">6.11</p>
<p align="center">תחזוקה</p> <p>6.12.1. בעלי דירות שיקבלו אישור מאגף הרווחה של עיריית הרצליה ויהיו זכאים למימון מלא של הוצאות ניהול ותחזוקה של הרכוש המשותף לתקופה של 10 שנים מהמועד שבו קיבלו לחזקתם את דירת התמורה וכל עוד הם מתגוררים בדירה, בסכום העולה על הסכום שבו השתתף כל אחד מהם בהוצאות כאמור ערב הריסת הבית המשותף, ובלבד שמתקיימים בו או בבן זוגו המתגורר עמו כל אלה:</p> <p>א. במועד שבו קיבל לחזקתו את דירת התמורה, הוא נמנה עם רשימת בעלי הנכסים הזכאים.</p> <p>ב. דירת התמורה היא דירתו היחידה.</p> <p>להלן "מימון תחזוקה לזכאים".</p> <p>תנאי לאישור תצ"ר לכל מתחם:</p> <p>6.12.1.1. הצגת אסמכתאות לפנייה בכתב לכל אחד מבעלי הדירות במתחם בדבר האפשרות ליהנות מכספי קרן התחזוקה לצורך מימון תחזוקה לזכאים, במימון היזם, וזאת בדרך פנייה לאגף הרווחה של עיריית הרצליה.</p> <p>6.12.1.2. הצגת אסמכתאות בדבר ידוע כלל בעלי הדירות במתחם בנוגע לאפשרויות מימון עלויות התחזוקה השוטפת של הבית המשותף החדש בעזרת כלים של המתווה המשלים, כגון "שנמוך" דירת התמורה, בתמורה לתשלום כספי שייכנס לקרן ייעודית, לצורך מימון הוצאות אותו דייר (להלן "המתווה המשלים").</p> <p>6.12.1.3. הצגת סעיף בהסכמים עם הדיירים המציג חלופות של היזם לדיירים ממשיכים, שיסייעו להם לממן את עלויות התחזוקה השוטפת של הבית המשותף, כגון "שנמוך" דירת התמורה, בתמורה לתשלום כספי שייכנס לקרן, לצורך מימון הוצאות אותו דייר.</p> <p>6.12.2. תנאי להוצאת היתר ראשון במתחם:</p> <p>6.12.2.1. אישור אגף רווחה לגבי מספר הזכאים לזכאות ליהנות מקרן תחזוקה לזכאים למימון. להלן "בעלי הנכסים הזכאים".</p> <p>6.12.2.3. א. הצגת בטוחות להקמת קרן למימון הוצאות הניהול והתחזוקה של כל בעלי הנכסים הזכאים במתחם על חשבון היזם ואשר תבטיח מימון תחזוקה לזכאים לתקופה של 10 שנים, מיום אכלוס של כל בניין.</p> <p>6.12.2.2. ב. הצגת בטוחות להקמת קרן למימון עלויות התחזוקה השוטפת של הבית המשותף החדש בעזרת המתווה המשלים.</p> <p>6.12.3. תנאים לאכלוס:</p> <p>6.12.3.1. הסדרת והצגת קרן למימון הוצאות הניהול והתחזוקה של הרכוש המשותף כמפורט לעיל, על חשבון היזם לתקופה של 10 שנים, ואשר יוכח שיש בה את כל הכספים הדרושים למימון הוצאות הניהול והתחזוקה של בעלי הנכסים הזכאים כאמור לעיל, ושיוכח שלא ניתן להשתמש בקרן אלא למטרה זו בלבד.</p> <p>6.12.3.2. הסדרת והצגת קרן למימון עלויות התחזוקה השוטפת של הבית המשותף החדש בעזרת המתווה המשלים.</p>	<p align="center">6.12</p>
<p align="center">רישום שטחים ציבוריים</p> <p>6.13.1. כל השטח המצוי במפלסי הקרקע ועל-הקרקע במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות</p>	<p align="center">6.13</p>

6.13**רישום שטחים ציבוריים**

ציבור, לשטח ציבורי פתוח, לכיכר עירונית ולדרך, במגרשים 300, 400, 405, 504-500, 600, 900, 901, 902, 903, 700, 800, 801 ו-802, ישמשו לתכליות הציבוריות המותרות בתכנית זו וירשמו על שם הרשות המקומית ללא תמורה, בכפוף לכל דין והוראת היועץ המשפטי לממשלה.

6.13.2. החניון הציבורי במפלס "הגלריה" כהגדרתה בנספח התנועה, ירשם בבעלות פרטית.

6.13.3. יוכנס סעיף מיוחד לתקנון רישום הבית המשותף המבטיח את השימוש הייחודי של שטח החניות הציבוריות בחניון הציבורי.

6.13.4. מגרש 403 ירשם על שם הרשות המקומית ללא תמורה, בכפוף לכל דין והוראת היועץ המשפטי לממשלה.

6.13.5. רישום שטחים פרטיים מתחת לשטחים ציבוריים:

6.13.5.1. בתאי שטח 300, 800-802, 500 יירשמו שטחים על שם בעלי הזכויות במגרשי המגורים מתחת לשטחים ציבוריים, בהתאם לשטחים הפרטיים שיבנו לפי היתרי בנייה, אשר ינתנו בהתאם ל"נספח קביעת מגרש תלת מימדי" המצורף לתכנית ובהתאם להוראות סעיף 6.1. שטחים פרטיים תת קרקעיים אלו ישמשו לחניות פרטיות.

6.13.5.2. תאי שטח 300, 800-802, 500 יופרשו וירשמו על שם הרשות המקומית למעט החלקים התת קרקעיים הפרטיים.

6.13.5.3. כל החניונים הפרטיים והציבוריים בתת הקרקע, ירשמו בבעלות פרטית כולל החניון הפרטי והחניון הציבורי ירשם בבעלות פרטית בהתאם לחוק, וחוק המקרקעין לרבות התקנות על פי חוקים אלה, כפי שיחולו ויעודכנו מעת לעת, ובהתאם להסכם שיחתם בין העירייה לזום.

6.14**חלוקה ו/ או רישום**

נספח "קביעת מגרש תלת מימדי" הינו מסמך מנחה. מימדי השטח הפרטי שיירשם על שם בעלי הזכויות במגרשי המגורים, לרבות גובהם, יקבע סופית בהיתרי הבנייה.

6.15**זיקת הנאה**

6.14.1. רוחב השצ"פ במגרש 403 עם זיקות ההנאה הצמודות לא יקטן מ 20 מ'.

6.14.2. הגבולות הסופיים של זיקות ההנאה יקבעו בתכנית הבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי (תנאי להיתר הבניה) אך לא יקטנו מ 4 מ'.

6.14.3. כאשר המבנים עם שימושי מסחר, נסוגים בתכנית קומת קרקע מן המשורטט, שטח זיקת הנאה תגדל עד קו הבנין.

6.14.4. תירשם זיקת הנאה במגרשים הפרטיים לטובת הציבור, למעבר רכבים בתת הקרקע ולמעבר לחניון הציבורי. רישום זיקות הנאה יהווה תנאי לאיכלוס.

6.14.5. בזיקת ההנאה המסומנת לאורך רח' בילו יותרו שבילי אופניים. בתחום זיקת ההנאה לכיוון רחוב ביליו תותר הורדת עמודים לצרכים קונסטרוקטיביים. מיקום סופי יקבע בתכנית עיצוב ופיתוח.

6.16**הנחיות מיוחדות**

לא ניתן למקם עוגנים פרטיים מחוץ לתחום התכנית אלא בנסיבות מיוחדות אשר יאושרו על ידי מהנדסת העיר ובתנאים שהיא תקבע והכל בכפוף לכך כי נמסרו הודעות אישיות לבעלי המקרקעין בהם מבוקש להתקין עוגנים טרם הוצאת היתר בניה/הריסה/חפירה ו/או דיפון.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תותר בניה בשלבים ללא תלות בין בנין אחד למשנהו בתוך תחום התכנית ובהתאם לטבלאות האיחוד והחלוקה הנספחות לתכנית זו.	

7.2 מימוש התכנית

- א. הזמן המשווער לביצוע תכנית זו יהא 12 שנים מיום אישורה.
- ב. ככל שלא יוצא היתר בניה ראשון לבניני מגורים תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית לרבות בשל אי קבלת אישור משרד הבטחון לגובה המעוגן בתכנית, תתבטל התכנית ולא יהיה לה תוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 113



תכנון זמין
מונה הדפסה 113



תכנון זמין
מונה הדפסה 113