

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0138628

פינוי בינוי הכוזרי הר/מק/2264

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

מטרת התכנית היא פינוי 66 יח"ד בשלושה בניינים קיימים ברחוב הכוזרי ובמקומם בניית 204 יח"ד ב 6 מבני מגורים תוך הוספת שטח לכיכר עירונית, שטח מסחרי בפינת הרחובות מאז"יה והכוזרי וחניון תת קרקעי. בנוסף תכנית זו מאפשרת הוספת זכויות בניה למגרש הציבורי בחלקה 420.



תכנון זמין
מונה הדפסה 94



תכנון זמין
מונה הדפסה 94



תכנון זמין
מונה הדפסה 94

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
פינוי בינוי הכוזרי הר/מק/2264	שם התכנית ומספר התכנית	
מספר התכנית	מספר התכנית	
504-0138628	שטח התכנית	1.2
7.986 דונם	סוג התכנית	1.4
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
קואורדינאטה X	185837
קואורדינאטה Y	674533

1.5.2 תיאור מקום**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	הכוזרי	3	
הרצליה	הכוזרי	17	
הרצליה	הכוזרי	21	
הרצליה	הכוזרי	13	
הרצליה	הכוזרי	19	
הרצליה	הכוזרי	25	
הרצליה	הכוזרי	7	
הרצליה	הכוזרי	11	
הרצליה	הכוזרי	15	
הרצליה	הכוזרי	5	
הרצליה	הכוזרי	23	
הרצליה	הכוזרי	9	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6538	מוסדר	חלק	420-423	

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 בתכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 94תכנון זמין
מונה הדפסה 94תכנון זמין
מונה הדפסה 94

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 94



תכנון זמין
מונה הדפסה 94



תכנון זמין
מונה הדפסה 94

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
17/07/1975			2127	הוראות תכנית הר/ 1266, על תיקוניה, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו, ימשיכו לחול.	החלפה	הר/ 1266
01/09/1983			2956	תכנית זו מבטלת את תכנית הר/ 1635 בתחומה.	החלפה	הר/ 1635
09/04/2002		1978	5065	הוראות תכנית הר/ 2000 /א, על תיקוניה, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו, ימשיכו לחול.	החלפה	הר/ 2000 /א
25/10/1990		168	3807	הוראות תכנית הר/ 2000 /מ, על תיקוניה, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו, ימשיכו לחול.	החלפה	הר/ 2000 /מ
08/06/1961			852	הוראות תכנית הר/ 253 /א, על תיקוניה, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו, ימשיכו לחול.	החלפה	הר/ 253 /א
09/07/1970			1642	הוראות תכנית הר/ 672, על תיקוניה, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו, ימשיכו לחול.	החלפה	הר/ 672
09/12/1965			1242	הוראות תכנית הר/ 469, על תיקוניה, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו, ימשיכו לחול.	החלפה	הר/ 469
09/07/2002			5093	תכנית זאת כפופה לתכנית הר/ מק/ 2000 /נכ. הוראות תכנית הר/ מק/ 2000 /נכ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/ מק/ 2000 /נכ
07/01/2014		2792	6729		החלפה	הר/ 2213



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב השמשוני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב השמשוני		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח	10: 34 27/11/2022	יואב השמשוני	22/11/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח מצב מאושר	13: 03 02/06/2016	יואב השמשוני	28/07/2014	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תנועה וחניה מנחה	11: 00 27/11/2022	גור פוכס	31/10/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תכנית פיתוח מנחה	16: 14 29/11/2022	עמרם שילינג	27/11/2022	1	1: 250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח לשימור עצים	16: 19 29/11/2022	עמרם שילינג	29/08/2022	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוברת סקר עצים	15: 31 21/08/2019	עמרם שילינג	01/08/2019	26		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח לטבלאות הקצאה ואיזון	14: 40 12/02/2023	אסף לוי	30/08/2022	14		רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים	09: 32 17/01/2023	אסף לוי	30/08/2022	4		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	דו"ח סביבתי	13: 30 15/12/2020	סיון שטח	14/12/2020	39		מנחה	דו"ח סביבה
לא	חוות דעת אקלימית	16: 20 13/01/2021	סיון שטח	07/01/2021	49		מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח חשמל	19: 09 05/09/2022	אמיר טיקטין	16/12/2021	1	1: 500	מנחה	חשמל
לא	נספחי תשתיות (מים, ביוב וניקוז)	18: 08 04/08/2020	שאול גבירצמן	31/05/2020	12		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	תכנית נספח ביוב	19: 12 05/09/2022	שאול גבירצמן	24/12/2021	1	1: 500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	תכנית נספח מים	19: 13 05/09/2022	שאול גבירצמן	24/12/2021	1	1: 500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	תכנית נספח ניקוז	19: 14 05/09/2022	שאול גבירצמן	24/12/2021	1	1: 500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח הידרולוגי מנחה לניהול ושימור נגר עילי	13: 20 20/01/2021	רן גולדברג	01/06/2020	27		מנחה	ניהול מי נגר

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח חלוקה מרחבית מחייב למעט גובה המפלסים שהינם מנחים בלבד	19:15 05/09/2022	ברנרד גטניו	05/09/2022	1	1:500	מחייב חלקית	חלוקה ורישום

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 94



תכנון זמין
מונה הדפסה 94

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			מצלאווי חברה לבניין בע"מ	אור יהודה	אביב משה	1	03-5339212	03-5338437	maslavi@netvision.net.i
	פרטי			אפריקה התחדשות עירונית	אור יהודה	נתניהו יהונתן	5	03-7402526	03-5383998	davidso@africa-israel.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אפריקה התחדשות עירונית	אור יהודה	נתניהו יהונתן	5	03-7402526	03-5383998	davidso@africa-israel.com
פרטי			מצלאווי חברה לבניין בע"מ	אור יהודה	אביב משה	1	03-5339212	03-5338437	maslavi@netvision.net.il

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	יואב השמשוני	115694	ד.ס. בניין ערים בע"מ	תל אביב- יפו	החשמונאים	100	03-5625623	03-5625632	yoav@ds-arch.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	גור פוכס	103059		רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	עמרם שילינג	15720	ע.שילינג תכנון ויזום בע"מ	אור יהודה	נתניהו יהונתן	5	03-6135585		office@shilling.biz
שמאי מקרקעין	שמאי	אסף לוי	1019	אסף לוי שמאות וייעוץ מקרקעין	רעננה	הגלבוץ	4		077-4504511	assaf@levyap.com
מודד	מודד	ברנרד גטניו	570		בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	
מהנדס	יועץ תשתיות	שאול גבירצמן	19846	מלין מהנדסים בע"מ	רמת גן	ביאליק	164	03-9409400	03-5235558	office@malin-eng.com
הידרולוג	יועץ תשתיות	רן גולדברג		יוזמות למען הסביבה	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001	077-3508001	office@yozmot-sviva.com
מהנדס חשמל	מהנדס	אמיר טיקטין	513475392	טיקטין תכנון חשמל (2003) בע"מ	רחובות	ברגמן	2	08-9310500	08-9463905	office@tiktin.com
אגרונומית, יועצת סביבתית	יועץ סביבתי	סיון שטח		AVIV AMCG	ראש העין	העבודה	27	03-9024004		sivan.shatach@avivameg.com



משרד תכנון ומבנה
מונה הדפסה 94



משרד תכנון ומבנה
מונה הדפסה 94

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 94

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**

התוויית תכנית להתחדשות עירונית ע"י תהליך של פינוי בינוי במתחם בן כ-8 דונם בין הרחובות הכוזרי ומאז"ה באופן הבא:

הריסת שלושה מבני מגורים בתחום התכנית הכוללים 66 יח"ד והקמת שישה מבני מגורים חדשים במקומם הכוללים 204 יח"ד וכן כיכר עירונית ושטח מסחרי.
בנוסף כוללת התכנית הוספת שטחים לבנייני ציבור בחלקה 420.

תכנון זמין
מונה הדפסה 94**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי וביטול יעודי קרקע התקפים ובמקומם קביעת יעודי קרקע מגורים ד', מגורים ומסחר, כיכר עירונית ודרך.
2. קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע מוצע: מגורים ד' נועד שימוש למגורים, מגורים ומסחר נועד לשימוש מגורים ו מסחר בקומת הקרקע של הבניין בתא שטח 103A בלבד, ככר עירונית הנועדה לפיתוח ציבורי ומתחתיה בחלקות תלת מימדיות 1001,1002,1003 למרתפים המיועדים לחניון תת קרקעי.
3. הוספת זכויות בניה והקמת מבני ציבור בתא שטח 201 והריסת מקלט בתא שטח זה .
4. קביעת זיקות הנאה למעבר הציבור
5. קביעת סך של 204 יח"ד בכלל התכנית.
6. קביעת היקף זכויות הבניה ביעודי הקרקע השונים וחלוקה לתאי שטח.
7. קביעת הוראות בניה.
8. קביעת הוראות להריסת מבנים.
9. קביעת תנאים להיתרי בנייה והיתרי איכלוס.
10. קביעת הוראות לבינוי, עיצוב ופיתוח שטח התכנית בכל היעודים.
11. קביעת הנחיות סביבתיות.
12. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
13. 40% מסך יחידות הדיור יהיו בשטח כולל שלא יעלה על 75 מ"ר כולל ממ"ד.
14. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית .
15. קביעת הוראות לרישום, לרבות רישום התכנון התלת מימד

תכנון זמין
מונה הדפסה 94

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101A, 101C, 102A, 102C, 103C
מבנים ומוסדות ציבור	201
ככר עירונית	101B, 102B, 103B
דרך מוצעת	304 - 301
מגורים ומסחר	103A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם תלת מימדי	ככר עירונית	101B, 102B, 103B
זיקת הנאה	מגורים ד'	101A, 102C, 103C
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	103A
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	103A
להריסה	דרך מוצעת	303
להריסה	ככר עירונית	101B, 102B, 103B
להריסה	מגורים ד'	101A, 101C, 102A, 102C, 103C
להריסה	מגורים ומסחר	103A
מגרש המחולק לתאי שטח	ככר עירונית	101B, 102B, 103B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ד'	101A, 101C, 102A, 102C, 103C
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ומסחר	103A
קו בנין עילי	מגורים ד'	101A, 102A, 103C
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	103A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	304 - 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	101B, 102B, 103B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	101A, 101C, 102A, 102C, 103C
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	103A

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	989	12.38
מגורים	6,997	87.62
סה"כ	7,986	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	328.46	4.13
ככר עירונית	2,016.13	25.38
מבנים ומוסדות ציבור	1,000.21	12.59
מגורים ד'	3,824.36	48.14

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.75	774.51	מגורים ומסחר
100	7,943.67	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 94



תכנון זמין
מונה הדפסה 94



תכנון זמין
מונה הדפסה 94

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים ודירות גן כולל שטחי שירות ושטחים נוספים הדרושים לתפעול הבניין. דירות הגן לא יופנו לרחובות / חזיתות הראשיות .</p> <p>ב. מחסנים פרטיים - יותר מחסן 1 ליח"ד, שטח המחסן בקומת המרתף יהיה עד 6 מ"ר. המחסנים ימוקמו במרתף ובקומת הקרקע בלבד.</p> <p>ג. חניות וחניונים ימוקמו בקומות המרתף.</p> <p>ד. תותר הקמת מועדון דיירים, השטח הנ"ל נכלל במניין השטחים העיקריים שבטבלת זכויות הבנייה.</p> <p>ה. תותר מבואה משותפת בשטח שלא יפחת מ-75 מ"ר.</p> <p>ו. במפלס הגג העליון יותרו מתקנים טכניים בלבד.</p> <p>ז. יותרו חדרי אופניים בקרקע ובתת קרקע.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. חיפוי הבניינים יהיה חיפוי קשיח בכל החזיתות בתאום ואישור מחלקת התחדשות עירונית.</p> <p>2. יותר שימוש באלמנטי הצללה בצורה אינטגרלית לעיצוב הבניין.</p> <p>3. גגות שטוחים ומרפסות יפותחו להבטחת חזית חמישית מסודרת.</p> <p>4. דודי שמש, מתקני תליית כביסה, יחידות מיזוג אוויר, מתקני אשפה וכו', ישולבו ויוסתרו ככל הניתן כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין.</p> <p>5. כל הצנרת תהיה סמויה.</p>
	<p>הוראות בינוי</p> <p>ב</p> <p>1. מספר הקומות יהיה כמפורט בטבלה בפרק 5.</p> <p>2. גובה הבניינים המרבי יהיה בכפוף למצויין בטבלה בפרק 5.</p> <p>3. גובה קומה טיפוסית נטו (רצפה-תקרה) לא יקטן מ-2.7 מ'. הגובה עבור מבואות הכניסה ושטחי מסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ 4.5 מטרים.</p> <p>4. חדרי טרפו לבנייני המגורים ימוקמו בתחום המגרשים הפרטיים ובתת הקרקע בלבד ובאישור מחלקת איכות הסביבה. יש למקם את פיר האוורור לחדר הטרפו עפ"י הנחיות מרחביות ובאישור היחידה לאיכות הסביבה בכפוף למגבלות קרינה אלקטרומגנטיות ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. לא יופנו דירות גן לחזיתות הרחובות</p> <p>6. 40% מסך יחידות הדיור יהיו בשטח כולל שלא יעלה על 75 מ"ר כולל ממ"ד</p> <p>7. פתרונות רחבות כיבוי אש ופתרונות עבור רכבי חרום יקבעו באופן סופי ומפורט בשלב תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי באישור מהנדסת העיר והועדה המקומית.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי בנין מעל מפלס הכניסה יהיו בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>2. ניתן לבלוט עם המרפסות ב-1 מטר מקו הבניין לכוון הכיכר העירונית והרחובות ההיקפיים למעט באזור המרוויחים בין הבניינים,</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>בין תאי שטח C102 ל- C103 , בין A102 ל- A103 , בין A101 ל- A102 , ובין C102 ל- C101 .</p> <p>3. בתא שטח 103A , 103C החל מקומה 6 תהיה נסיגה בקו בניין לכוון רחוב מאז"ה של 4 מטר .</p> <p>4. בתאי שטח 101A ו 102A החל מקומה 9 תהיה נסיגה בקו בניין לכוון הכוזרי של 4 מטר .</p> <p>5. במרתפים יותרו קווי בניין 0 מתחת למפלס הכניסה בהתאם לפתרון החדרת מי נגר עילי עפ"י סעיף בנושא "ניהול מי נגר" בהוראות התכנית.</p> <p>6. המרחק נטו בין מבנה למבנה (כולל מרפסות) לא יפחת מ-9 מטרים.</p> <p>7. באזור הכיכר העירונית בחלקות 102B, 103B, 101B לא יפחת המרחק נטו בין מבנה למבנה (לא כולל מרפסות) מ-20 מטרים.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה</p> <p>1. בשטח המסומן בתשריט כשטח לזיקת מעבר תרשם במפלס הקרקע זיקת הנאה לציבור.</p> <p>2. שטח זה יהיה רציף למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים רכבי שירות וחירום</p> <p>3. תותר בניה תת קרקעית באיזור זה.</p> <p>4. רוחבה של זיקת הנאה יהיה עפ"י המצויין בתשריט.</p> <p>5. רוחבן ומיקומן הסופי של זיקות ההנאה יקבע בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.</p>
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים ודירות גן כולל שטחי שירות ושטחים נוספים הדרושים לתפעול הבניין. דירות הגן לא יופנו לרחובות / חזיתות הראשיות .</p> <p>ב. מחסנים פרטיים- יותר מחסן 1 ליח"ד, שטח המחסן בקומת המרתף יהיה עד 6 מ"ר. המחסנים ימוקמו במרתף בלבד.</p> <p>ג. חניות וחניונים ימוקמו בקומת המרתף בלבד.</p> <p>ד. תותר הקמת מועדון דיירים במפלס הכניסה הקובעת , השטח הנ"ל נכלל במניין השטחים העיקריים שבטבלת זכויות הבנייה.</p> <p>ה. תותר מבואה משותפת בשטח שתואם את הגדרות בהנחיות המרחביות.</p> <p>ו. חזית מסחרית לכוון רחוב הכוזרי</p> <p>ז. שימושים ותכליות אסורים למגורים ולמסחר- שימושים הגורמים רעש, סיכון , זיהום אויר, זיהום מים וכל שימוש אחר הגורם למטרד למגורים לפי שיקול דעת הועדה המקומית ומהנדסת העיר לעת התכנון המפורט, ויקבע בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לרבות פתרונות שחרור עשן.</p> <p>ח. במפלס הגג העליון יותרו מתקנים טכניים בלבד.</p> <p>ט. יותר מעבר תשתיות בתת הקרקע, תחנות טרנספורמציה ומתקנים טכניים באישור היחידה העירונית לאיכות הסביבה.</p> <p>י. יותרו חדרי אופניים בקרקע ובתת הקרקע.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. חיפוי הבניינים יהיה חיפוי קשיח בכל החזיתות בתאום ואישור מחלקת התחדשות עירונית.</p> <p>2. יותר שימוש באלמנטי הצללה בצורה אינטגרלית לעיצוב הבניין.</p> <p>3. גגות שטוחים ומרפסות יפותחו להבטחת חזית חמישית מסודרת.</p> <p>4. דודי שמש, מתקני תליית כביסה, יחידות מיזוג אויר, מתקני אשפה וכו', ישולבו ויוסתרו ככל</p>

4.2	מגורים ומסחר
	<p>הניתן כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין. 5. כל הצנרת תהיה סמויה.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מספר הקומות יהיה כמפורט בטבלה בפרק 5. 2. גובה הבניינים המרבי יהיה בכפוף למצויין בטבלה בפרק 5. 3. גובה קומה טיפוסית נטו (רצפה-תקרה) לא יקטן מ-2.7 מ'. הגובה עבור מבואות הכניסה ושטחי מסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ 4.5 מטרים. 4. חדרי טרפו לבנייני המגורים ימוקמו בתחום המגרשים הפרטיים ובתת הקרקע בלבד ובאישור מחלקת איכות הסביבה. יש למקם את פיר האוורור לחדר הטרפו עפ"י הנחיות מרחביות ובאישור היחידה לאיכות הסביבה בכפוף למגבלות קרינה אלקטרומגנטיות ובאישור המשרד להגנת הסביבה. 5. לא יופנו דירות גן לחזיתות הרחובות 6. 40% מסך יחידות הדיור יהיו בשטח כולל שלא יעלה על 75 מ"ר כולל ממ"ד</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי בנין מעל מפלס הכניסה יהיו בהתאם למסומן בתשריט. 2. ניתן בלבט עם המרפסות ב-1 מטר מקו הבניין גם לכוון הכיכר העירונית למעט באזור המרוויחים בין הבניינים, בין תאי שטח בין תאי שטח C102 ל- C103 , בין A102 ל- A103 , בין A101 ל- A102 , ובין C102 ל- C101 . 3. בתא שטח 103A החל מקומה 6 תהיה נסיגה בקו בניין לכוון רחוב מאז"ה של 4 מטר . 4. בתאי שטח 101A ו 102A החל מקומה 9 תהיה נסיגה בקו בניין לכוון הכוזרי של 4 מטר . 5. במרתפים יותרו קווי בניין 0 מתחת למפלס הכניסה בהתאם לפתרון החדרת מי נגר עילי עפ"י סעיף בנושא "ניהול מי נגר" בהוראות התכנית. 6. המרחק נטו בין מבנה למבנה (כולל מרפסות) לא יפחת מ-9 מטרים. 7. באזור הכיכר העירונית בחלקות 101B, 102B, 103B לא יפחת המרחק נטו בין מבנה למבנה (לא כולל מרפסות) מ-20 מטרים.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>1. בשטח המסומן בתשריט כשטח לזיקת מעבר תרשם במפלס הקרקע זיקת הנאה לציבור. 2. שטח זה יהיה רציף למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים רכבי שירות וחירום 3. תותר בניה תת קרקעית באיזור זה. 4. רוחבה של זיקת הנאה יהיה עפ"י המצויין בתשריט. 5. רוחבן ומיקומן הסופי של זיקות ההנאה יקבע בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.</p>
ה	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>1. בתא שטח 103A תותר חזית מסחרית לכוון הכוזרי. 2. השימושים המותרים הינם: חנויות שכונתיות, מספרות ומכוני יופי, בנקים, משרדים, בתי קפה שכונתיים וכיו"ב. עסקים בעלי אופי שכונתי, ובלבד שאינם מהווים מטרד למגורים. 3. לא תותר פעילות מסחרית העלולה ליצור מטרדי ריח, עשן ורעש.</p>

<p align="center">מגורים ומסחר</p>	<p align="center">4.2</p>
<p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.3</p>
<p align="center">שימושים</p> <p>4.3.1</p> <p>א. השימושים המותרים יהיו חינוך, בריאות, קופות חולים, מוסדות ומועדונים קהילתיים, משרדי עירייה ושירותים עירוניים, מבני תרבות, קהילה, דת ורווחה. ב. שטחים פתוחים (עבור חצרות מבנים) ג. מרחב מוגן ציבורי</p>	
<p align="center">הוראות</p> <p>4.3.2</p> <p align="center">הוראות בינוי</p> <p>א. מספר הקומות, קווי בניין וזכויות בניה: בהתאם לתשריט המוצע ולטבלת הזכויות. ב. לא יותר מעבר תשתיות פרטיות בשטח הציבורי. ג. המקרקעין המהווים את החצר והשטח הלא מבונה במפלס הקרקע בתא שטח 201 ישמשו כחצר מבנה הציבור או שימוש ציבורי אחר ככל שיקבע. בכל מקרה, השימושים המותרים בשטח זה בקומת הקרקע ישרתו שימושים ציבוריים ויהיו פתוחים לציבור. ד. חניה: לפי סעיף 6.9 בתקנון. ה. אשפה: פתרון פינוי האשפה וחצר משק למבני ציבור, יוצג במסגרת תכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי לפני הוצאת היתרי בניה באישור מהנדס העיר והגורמים הרלוונטיים בעירייה ויהיה נפרד מפתרון האשפה למגורים. ו. תשתיות: הקמת חדרי הטרנספורמציה בתת הקרקע בלבד לטובת מבנים ומוסדות הציבור בלבד. מיקומם הסופי יקבע בהתאם לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ובהתאם לאישור מח' איכות הסביבה. לא יותר מעבר תשתיות פרטיות. ז. יתאפשרו מרפסות וחצרות מקורות של מבני הציבור בלבד עד קו בניין 0. ח. יותרו אלמנטים קונסטרוקטיביים מחוץ לקו בניין עבור מבנה הציבור.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p> <p>ב</p> <p>א. הקמת מבני ציבור חדשים במקום הקיימים בתחום התכנית כגון מרחבים מוגנים וכו', תהיה בתיאום עם מהנדס העיר ומאגף נכסים של העירייה. ב. הריסת מקלט קיים ו/או בניית מרחב מוגן חלופי בתיאום עם פיקוד העורף.</p>	
<p align="center">ככר עירונית</p>	<p align="center">4.4</p>
<p align="center">שימושים</p> <p>4.4.1</p> <p>א. תאסר כל בניה למעט בניה הקשורה לפיתוח גנני של השטח, נטיעות, פינות ישיבה, שבילי הליכה, שבילי אופנים, חניון תת קרקעי, ריהוט גן, ריהוט רחוב, תאורה, מתקני משחקים, פרגולות ומצללות, פיתוח שטח, קירות תמך ושבילים. ב. ישמר מעבר חופשי ופתוח להולכי רגל, רוכבי אופניים רכבי חירום ושירות בתחום הכיכר העירונית. ג. תותר חניה תת קרקעית, לשימוש חניות ציבוריות וכן חניות פרטיות בהתאם לנדרש בתקן עבור המגורים, המסחר ושטחי הציבור. ד. בתת הקרקע יותר מעבר תשתיות ומתקנים טכניים פרטיים, למעט מתקני טרנספורמציה, ככל הניתן שאר מתקני התשתית הסטאטיים יותקנו במסגרת השטחים הפרטיים וכן יותר מעבר</p>	



<p>ככר עירונית</p> <p>תשתיות ומתקנים טכניים עירוניים וציבוריים, מיקומן הסופי של המערכות יקבע בשלב תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי באישור מהנדסת העיר לפתרונות אלה. תרשמנה זיקות הנאה בתת הקרקע לטובת מעבר תשתיות ציבוריות.</p> <p>ה. חלקות 1001, 1002, 1003 תרשמנה כחלקות תלת ממדיות בהתאם לנספח חלוקה מרחבית.</p>	<p>4.4</p>
<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> רוחב הכיכר העירונית לא יפחת מ 18 מטר. לא יותר מעבר תשתית פרטית בתחום הציבורי העל הקרקעי. לא יותר גידור הכיכר העירונית. יותר מעבר רכב חירום ורכב תפעולי עבור מבני ציבור, באישור מהנדס העיר, הנ"ל ייקבע בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי. לא תותר בניית מתקנים טכניים, הנדסיים ומבני תשתית מעל למפלס הפיתוח. תותר הקמת חדרי טרנספורמציה ומעבר תשתיות לשירות השימושים והמבנים הציבוריים בלבד ובתת הקרקע בלבד. מיקומם הסופי יקבע בהתאם לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ובהתאם לאישור מח' איכות הסביבה. תקבע זיקת הנאה בשטח תת הקרקע של הכיכר העירונית לצורך מתקנים טכניים ותשתיות עירוניות וציבוריות וגישה לאחזקה ותיקון. 	<p>4.4.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> הכיכרות העירוניות יפותחו באופן שיאפשר חיבור מיטבי והמשכי לשטחי הציבור והדרכים הגובלים. הכיכר העירונית בתאי שטח 101B, 102B, 103B תפותח כמרחב מגוון ברובו עם פינות ישיבה וצל. עובי שכבת הקרקע מעל תקרת המרתף תהיה מינימום 1.5 מ'. עקרונות תכנון הכיכר העירונית והחניונים התת קרקעיים ככל שנדרשים, יקבעו במסגרת תכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי לפני הוצאת היתר הבניה ובאישור מהנדס העיר. 	<p>ב</p>
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>1. מיסעות, כבישי שירות, מדרכות, שבילי אופניים וכיוצא בזה לשירות התנועה, גינון, תשתיות תת קרקעיות. לא יותר מעבר תשתיות פרטיות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
	0	3	3	0	2	5		3700	1700		400	1600	1006	201		מבנים ומוסדות ציבור	
	456	(1)	(1)	(1)	3	10	38	7086	2031		1520	3535	677	101A		מגורים ד'	
	0	0	0	0	3			2148	2148				716	101B		ככר עירונית	
	348	(1)	(1)	(1)	3	10	29	4706	1458		1160	2088	486	101C		מגורים ד'	
	444	(1)	(1)	(1)	3	10	37	6695	1775		1480	3440	714	102A		מגורים ד'	
	0	0	0	0	3			1850	1850				743	102B		ככר עירונית	
	444	(1)	(1)	(1)	3	10	37	7437	2442		1480	3515	982	102C		מגורים ד'	
						1		140			40	100		103A	מסחר	מגורים ומסחר	
	372					8	31	3472			1240	2232	779	103A	מגורים	מגורים ומסחר	
		(1)	(1)	(1)	3	8	31	5549	1937		1280	2332	779	103A	<סך הכל>	מגורים ומסחר	
	0	0	0	0	3			1412	1412				567	103B		ככר עירונית	
	384	(1)	(1)	(1)	3	8	32	6036	2452		1280	2304	986	103C		מגורים ד'	
												42	301			דרך מוצעת	
												51	302			דרך מוצעת	
												168	303			דרך מוצעת	
												69	304			דרך מוצעת	

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

הוראות טבלה 5:

א. קווי בניין מתחת למפלס הכניסה יהיו 0 לכל הכיוונים בהתאם לפתרון החדרת מי נגר עילי ע"פ סעיף 6.14

- ב. תותר תוספת של קומות חנייה תת קרקעיות לצורך עמידה בתקן החנייה ושטחי שירות בהתאמה לשימוש חנייה בלבד עבור עמידה בתקן לרבות בתת הקרקע של הככר העירונית
- ג. מינימום 40% - מסך יחידות הדיור יהיו בשטח כולל שלא יעלה על 75 מ"ר כולל ממ"ד.
- ד. לא יותר ניוד זכויות בניה ויח"ד בין תאי השטח בתכנית.
- ה. שטחי המגרשים המוצעים יקבעו עפ"י התצ"ר ותמ"ר.
- ו. מספר הקומות בטבלה מתייחס למספר הקומות המקסימלי מעל הקרקע כולל קומת קרקע.
- ז. מימדיי החלקות התלת מימדיות (1001,1002,1003) יקבעו עפ"י נספח החלוקה המרחבית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 94



תכנון זמין
מונה הדפסה 94

6. הוראות נוספות

6.1	פיתוח סביבתי
	<p>1. בעת הגשת היתר הבנייה תוגש תכנית מצבית ועליה סימון כל העצים הקיימים באתר: תכנית הפיתוח תבטיח במידת האפשר את שמירתם של רוב העצים הקיימים באתר ותנחה באשר לאופן ההעסקה או עקירה של העצים האחרים, בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>2. הפיתוח יתוכנן ככל הניתן כך שגדרות ותיחומים בין אזורים, יעשו ע"י שיפועי הקרקע, צמחיה, כאשר גובה הגדרות הבנויות בין הכיכר העירונית לשטח הירוק של המגורים, לא יעלה על 30 ס"מ. הכיכר העירונית תשמר לגינון ונטיעת עצים ולא ישוייך לדירות הגן.</p> <p>3. מפלסי החצרות, המשטחים המרוצפים, מיקום פחי האשפה ופינות המחזור, הגינות ופתרונות הניקוז, יהיו בהתאם לתכנית הפיתוח ותשתיות עירוניות ובתאום עם מהנדס/ אדריכל העיר.</p> <p>4. גובה המילוי מעל תקרת החניון והמרתפים, באזורים המתוכננים לנטיעות לא יפחת מ 1.5 מ' ותהיה הבטחת ניקוז מי הנגר.</p> <p>5. 15% משטח התכנית יוותרו ללא תכנית לצרכי חלחול, אלא אם המחלקה לאיכות הסביבה תדרוש להימנע מהחדרת מים בשל זיהום הקרקע. בכל מקרה החלחול לא יפחת מהוראות תמ"א 1. פתרון הניקוז יאושר ע"י מחלקת ניקוז ובהתאם לחוות דעת הידרולוג.</p> <p>6. כל התשתיות החדשות באזור הפיתוח של התכנית תהיינה תת קרקעיות: תאורה, תקשורת, חשמל, מים וכדומה.</p> <p>7. מערכות ותשתיות:</p> <p>א. כל המערכות בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ב. פינוי הפסולת יהיה בהתאם לאישור אגף שאיפ"ה ותנאי היתר.</p> <p>ג. המיקום הסופי של פתרונות האשפה יקבע לעת הכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.</p> <p>8. חדרי הטרינספורמציה יתכננו בתת הקרקע.</p> <p>9. אישור תכנית הפיתוח על ידי היחידה לאיכות הסביבה למניעת מטרדים סביבתיים שמקורם במרכיבי הפיתוח והמתקנים ההנדסיים הנדרשים.</p> <p>10. תבוצע הפרדה מלאה בין הפסולת מהשימוש המסחרי לבין הפסולת מיתר השימושים שבתכנית.</p> <p>11. פתרונות רחבות כיבוי אש ופתרונות עבור רכבי חרום יקבעו באופן סופי ומפורט בשלב תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי באישור מהנדסת העיר והועדה המקומית.</p>

6.2	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. עיצוב ופיתוח אדריכלי:</p> <p>1.א. הוראות בנושא עיצוב ופיתוח אדריכלי:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי, על כל שטח התכנית, ע"י הועדה המקומית, הכוללת עיצוב אדריכלי ונופי, כולל נושא מזעור השפעת רוח. התכנית תכלול את המסמכים הבאים:</p> <p>1. תכנית בינוי פיתוח בקני"מ שלא יפחת מ - 1:250 על בסיס מפת מדידה</p> <p>2. חתכים וחזיתות בקני"מ שלא יקטן מ-1:250.</p> <p>3. עקרונות תכנון הכיכר העירונית והחניונים התת קרקעיים יקבעו במסגרת תכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי לפני הוצאת היתר הבניה ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>4. עקרונות תכנון המבנה הציבורי והמרחב המוגן, יקבעו במסגרת תכנית הבינוי הפיתוח והעיצוב האדריכלי.</p> <p>5. פתרונות אשפה יקבעו בתכנית זו.</p> <p>ב. התכנית תתייחס לפרטים הבאים:</p>

תנאים בהליך הרישוי

1. מיקומם הסופי של המבנים, גובהם, מפלס ה-0.00 שלהם, צורת הגגות והשטחים המקורים, תיאום החזיתות כולל חומרי גמר.
2. מיקום הכניסות והיציאות לחניונים.
3. קביעת היחס בין שטחים מרוצפים לבין שטחים מגוננים, ציון הפרשי מפלסי הפיתוח וגדרות, לרבות גינות הצמודות לדירות הגן.
4. אופן הטיפול בשטחים פתוחים, לרבות הטיפול בגבולות המגרשים, תוך דגש על פתרונות נאותים במגע עם השטחים הציבוריים על סוגיהם.
5. גובה פני תקרת המרתף העליונה, יותאם לפני הקרקע הסופיים בכל שטח הגובל במגרש, עפ"י הנחיות מהנדס העיר.
6. שלביות ביצוע הריסה ובניית מבנים חדשים.
 - ב.1. אישור מהנדס העיר בשילוב אגף נכסים או מי מטעמם באשר לתכנון ומיקום החניות הציבוריות.
 - ג.1. אישור מח' פיתוח סביבתי לנושא פרטי פיתוח במתחם.
7. התייחסות יועץ בטיחות לבדיקת פתרונות כיבוי אש לעניין תפעול דחסינית האשפה.
 2. תנאי למתן היתר בנייה למבנה הראשון יהיה הבטחת ביצוע התשתיות הדרושות לשם אכלוס השכונה [לרבות: ביוב, ניקוז, מים, תאורה, גינון, חשמל, מדרכות וכיו"ב] באישור מהנדסת העיר והיועצת המשפטית.
 3. תנאי למתן היתר בנייה למבנה הראשון יהיה הבטחת ביצוע הכיכר העירונית באישור מהנדסת העיר והיועצת המשפטית.
 4. אישור מהנדס העיר ומחלקת ניקוז לפתרון נגר העילי עפ"י סעיף 6.14.
 5. תנאי להיתר בניה לכל בניין (מגורים ומבנה ציבור) יהיה נספח מפורט בנושא בניה ירוקה בהתאם לתו תקן ת"י 5281 ותקן ת"י 5282 לדירוג אנרגטי או תקן דומה התקף בעת הוצאת ההיתר, ובהכל בהתאם להנחיות ולמדיניות התקפה באותה העת מאת היחידה לאיכות הסביבה והוועדה.
 6. תנאי להיתר בניה הינו תכנית התארגנות אתר והסדרי תנועה זמניים מאושרים ע"י העירייה.
 7. הכנת תצ"ר ותמ"ר ואישורם בוועדה המקומית.
 8. תנאי לאישור תצ"ר ותמ"ר בוועדה יהיה הצגת אסמכתאות בדבר יידוע כלל בעלי הנכסים במתחם בנוגע למימון עלויות התחזוקה השוטפות של הבית המשותף (כ-500 ש"ח באופן קבוע עבור כל חודש) והאפשרות הניתנת להם ע"י היזם לשריון הסכום המדובר בעזרת הכלים של המתווה המשלים, כפי שאושרו ע"י הוועדה המקומית בהחלטה מיום 20.12.2017, בישיבתה מספר 614, או כל החלטה שתבוא במקומה.
 9. הבטחת רישום השטחים הציבוריים לרבות כיכרות עירוניות ודרכים (תאי שטח: 201, 301, 302, 303, 304, ובחלקות 101B, 102B, 103B), לרבות השטחים המבונים, על שם עיריית הרצליה, באישור מהנדסת העיר והיועצת המשפטית.
 10. מתן התחייבות לרישום זיקות הנאה המפורטות בסעיף 6.6 באישור מהנדסת העיר והיועצת המשפטית.
 11. חוות דעת ומפרט טכני של אגרונום לשמירה על העצים.
 12. רישום הערה בפנקסי רשם המקרקעין מכח תקנה 27 לתקנות המקרקעין, בדבר ייעוד ושימוש החניות הציבוריות.
 13. התחייבות היזם להריסת מבנים המיועדים בתשריט להריסה באותו המגרש בהתאם לחוק.
 14. אישור תאגיד המים.
 15. פתרון מלא לנושא הניקוז, הביוב והשפכים באישור בוועדה המקומית ותאגיד המים.
 16. תנאי להריסת המקלט הקיים ולהקמת מרחב מוגן חלופי יהיה תיאום מול פיקוד העורף

<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p> <p align="center">והגורמים הרלוונטיים.</p>	<p align="center">6.2</p>
<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p> <p>17. הוראות בנושא איכות הסביבה ומפגעים סביבתיים :</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה הינו קביעת תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה לאיכות הסביבה בעיריית הרצליה.</p> <p>ב. יוצגו בתכניות להיתר המבנים פתרונות למיקום המזגנים/תשתיות המהוות מוקדי רעש ומיסוכם האקוסטי ע"פ הנחיות היחידה לאיכות הסביבה. תנאי למתן היתר בניה במתחם (הריסה/חפירה ו/או בניה) הינו אישור היחידה הסביבתית למניעת מטרדי רעש.</p> <p>ג. ככל שידרשו מערכות להספקת חשמל בשעת חרום/שריפה (גנרטורים למיניהם) ימוקמו בקומות הגג הטכני של מבני המגורים, או במרתף החניה תוך אישור היועץ האקוסטי ובתנאים ובאישורה הסופי של היחידה לאיכות הסביבה. שחרור העשן מהגנרטור בכל פתרון שיוצג לאישור יהיה בקומת הגג הטכני בלבד.</p> <p>ד. במבנים בהם יהיה עירוב שימושים, מענה תשתיתי לש.ע ריחות בישול/טיגונים מהמסחר יאושר ע"י היחידה לאיכות הסביבה.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה במתחם (הריסה/חפירה ו/או בניה) הינו אישור היחידה הסביבתית.</p> <p>ו. היתרי בניה הכוללים מגרשים למוסדות ציבור יכללו התייחסות למיקום חדרי טרנספורמציה. לא תותר הקמת חדרי טרנספורמציה בתחום מבנים המשמשים למוסדות חינוך וגני משחק לילדים או שצ"פים. תותר הקמת חדרי טרנספורמציה במתקנים תת קרקעיים וכן בתחום מגרשים לבנייני המגורים, בכפוף למגבלות קרינה אלקטרומגנטיות ובאישור היחידה לאיכות הסביבה.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה במתחם (הריסה/חפירה ו/או בניה) הינו אישור היחידה הסביבתית לתיאום מיקום חדרי טרפו ולמניעת מטרדי קרינה.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מפרטי מערכות האוורור של הבניינים וכן אישור למניעת מטרדי איכות אוויר ע"י היחידה לאיכות הסביבה בעיריית הרצליה. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום, כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח. תנאי להיתר בנייה במבנה המאכלס שימושי מסחר יהיה אישור פתרון האוורור על ידי היחידה לאיכות סביבה בעיריית הרצליה.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה לאיכות סביבה.</p> <p>י. תנאי לקבלת היתר הריסה יהווה עריכת סקר חומרים מסוכנים ואסבסט במבנים ע"י גורם מקצועי (סוקר אסבסט המופיע במרשם העוסקים באסבסט). ע"פ ממצעי הסקר יוגש דו"ח הכולל המלצות לטיפול ליחידה הסביבתית בעירייה. הדו"ח יכלול בדיקות צובר במידה ויימצא בכך צורך.</p> <p>יא. מטרדי אבק בשלב ההקמה- כדי למנוע חשש ממטרדים ולמזער פליטות ופיזור אבק לסביבה יש לנקוט בפעולות הבאות: גידור שטח האתר בגובה 3 מ' לפחות, הרטבה במים של אזור פעילות כלי החפירה על פי הצורך, שימוש במכונות קידוח מצוידות במערכות הרטבה, כיסוי משאיות המובילות עפר/פסולת בניין, הגבלת מהירות משאיות באתר העבודות ל 15 קמ"ש, כיסוי המשאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין, מיקום ערמות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם חלקיקי במקום מוגן. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור היחידה הסביבתית לפינוי עודפי עפר.</p> <p>יב. תנאי למתן היתר בניה בתחום יהיה ביצוע בפועל של כל התניות היחידה לאיכ"ס.</p> <p>יג. תנאי למתן היתר בניה במתחם (הריסה/חפירה ו/או בניה) הינו אישור היחידה הסביבתית להגשת נספח לביצוע עבודות בהתאם להנחיות למניעת מטרדים בשלבי ביצוע עבודות.</p>	<p align="center">6.3</p>



תנאים בהליך הרישוי	6.3
<p>יד. תנאי למתן היתר בניה במתחם (הריסה/חפירה ו/או בניה) הינו אישור היחידה הסביבתית ומחלקת התחדשות עירונית לתיאום מיקום מרכזי המחזור במרחב הציבורי.</p> <p>טו. תנאי למתן היתר בניה במתחם (הריסה/חפירה ו/או בניה) הינו אישור היחידה הסביבתית לביצוע בדיקות לגזי קרקע במידה ויידרש ע"י היח' לאיכות הסביבה. ייעשה בהתאם למתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה. אם עפ"י הבדיקה יימצא צורך, יש להגיש תכנית למיגון המבנה מפני חדירת גזי קרקע.</p> <p>18. תנאים נוספים:</p> <p>א. תנאי להוצאת היתר ראשון במתחם יהיה עריכת הסכם פיתוח מפורט בין היזם לבין העירייה.</p> <p>בכל הנוגע להסדרת מערכת היחסים בנוגע לחניון הציבורי, השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים, והמרחב המוגן.</p>	

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.4
<p>1. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה לגובה הנובעות מקיומו של שדה תעופה הרצליה והגבלות משרד הביטחון.</p> <p>2. אישור משרד הביטחון לגובה המוצע של בנייני המגורים תנאי להיתר.</p> <p>3. גובה הבניה בתחום התכנית לא יעלה על המסומן בנספח הבינוי. גובה זה כולל מתקנים, חדרי שירות, תרנים וכל ציוד אחר שיוצב על גג המבנה.</p>	

מרתפים	6.5
<p>1. במרתפים מתחת למגרשי מגורים והכיכר העירונית יותרו מרתפי חניה עבור חניות פרטיות למגורים, מסחר, אורחים וחניות ציבוריות בהתאם לנדרש בתקן ובנוסף למתקנים טכניים ומחסנים פרטיים (שטח מחסן פרטי לא יעלה על 6 מ"ר). במרתפים מתחת לכיכר העירונית יותרו מרתפי חניה עבור חניות פרטיות למגורים, מסחר, אורחים וחניות ציבוריות בהתאם לנדרש בתקן כמפורט בסעיפים 4.4. "ככר עירונית" וסעיף 6.9 "חניון ציבורי".</p> <p>2. קומות המרתפים יכולים להגיע עד גבולות המגרשים בכפוף לפתרון החדרת מי נגר עילי</p> <p>3. ניתן יהיה לבנות מספר מרתפי חניה כנדרש לשם עמידה בתקן החניה ובכפוף לשטחים ולקומות המופיעים בטבלת הזכויות.</p> <p>4. לא יותרו מתקני תשתית פרטיים בשטחים הציבוריים, לא יותרו מתקני טרנספרומציה עבור מגרשי המגורים בשטח התת קרקעי של הכיכר העירונית.</p> <p>5. מרתפי החניה יבוצע בהתאם לעקרונות נספח התנועה המנחה. במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי וטרם הוצאת היתר הבניה הראשון יקבעו זיקות הנאה הדדיות בין המגרשים למעבר כלי רכב והולכי רגל שיאפשרו מעבר משותף למבנים הסמוכים שיוקמו וכן בשטח תת הקרקע של הכיכר העירונית לגישה של העיריה לתחזוקת מתקני התשתית של מבני הציבור, כמפורט בסעיף 4.4.2 (א) 8. "כיכר עירונית-הוראות בינוי" וכן בסעיף 6.6 "רישום זיקות הנאה".</p> <p>6. המרתפים יתוכננו בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>7. גובה פני תקרת מרתפי עליונה לא יבלוט מעל פני הקרקע ושולב בגובה הסופי הסובב אותה, למעט פתחי האוורור ומערכות טכניות שישולבו בתכנון הפיתוח באופן אינטגרלי הסופי. פתחי האוורור והמערכות הטכניות לא יופנו כלפי המרחב הציבורי או הכיכר העירונית ויתוכננו בשטח הפרטי בלבד. פתרונות פתחי האוורור יפורטו בתכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי ויאושרו עם היחידה לאיכות הסביבה.</p> <p>8. עובי אדמת המילוי מעל כל שטחי המרתפים תאפשר שתילה של עצים בוגרים בהתאם לנספח הפיתוח שיוגש בתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי ובהתאם לדרישות והנחיות העירייה.</p>	

רישום זיקת הנאה	6.6
<p>1. בתחום כל מרתפי החניה המשותפים תירשם בספרי המקרקעין זיקת הנאה החדדית למעבר של כלי רכב והולכי רגל לטובת כל המגרשים בתחום התכנית או בחלקם.</p> <p>2. בתחומים המסומנים בתשריט לזיקת הנאה במפלס הקרקע תירשם בספרי המקרקעין זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל במפלס הקרקע. שטח זה יהיה רציף למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. רוחבה של זיקת הנאה יהיה עפ"י המצויין בתשריט.</p> <p>3. בתאי שטח C-102 ו C-103 תירשם זיקת הנאה במפלס הקרקע גם למעבר של כלי רכב חרום ושרות (כיבוי אש, פינוי אשפה וכיו"ב) באזור המסומן לכך בתשריט מצב מוצע.</p> <p>4. בתחום מרתפי החניה בשטח הפרטי בתת קרקע ירשמו זיקות הנאה לטובת עיריית הרצליה עבור תשתיות ומתקנים טכניים ציבוריים, עבור גישה אליהם ותחזוקתם. מעברים לזיקות ההנאה עבור תשתיות ומתקנים טכניים אלו יקבעו במסמכי התכנית כולל בתשריט ובנוסף בתכנית העיצוב ופיתוח אדריכלי. התנאים המיוחדים של זיקת ההנאה יקבעו במסגרת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי טרם הוצאת היתר הבניה ראשון באישור המחלקות הרלוונטיות.</p>	
הפקעות ו/או רישום	6.7
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.	
הריסות ופינויים	6.8
המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה לצורך פינוי השטח להקמת המבנים החדשים, הכיכר העירונית והדרכים מתוקף תכנית זו. המבנים יהרסו ויפנוו כחוק על ידי היום ועל חשבוננו.	
חניה	6.9
<p>1. תקן החניה למגורים, למסחר ולמבני הציבור יהיה עפ"י התקן התקף בשלב הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. תקן החניה לכיכר העירונית יהיה 20% ממספר החניות למגורים, למסחר ולמבני הציבור שיותקנו עפ"י סעיף 1 לעיל. חניות אלה וכן 14 החניות שנגרעו ממאזן החניות הציבוריות במדרכות הרחובות במצב הקיים וכן חניות של מבני הציבור וכן חניות למסחר יהיו יחד חניון ציבורי כהגדרתו בתקנות התכנון והבנייה, התוספת הראשונה, (התקנת מקומות חנייה), תשמ"ג -1983, והסדרי החניה בו ייקבעו ע"י עיריית הרצליה כתנאי להיתר, לפי סעיף 4 (ג) לתוספת הראשונה כמצויין (להלן: "חניון ציבורי").</p> <p>3. החניון הציבורי ימוקם בקומת המרתף העליונה, לרבות מתחת לככר העירונית באופן מרוכז ונגיש מרמפת הכניסה לחניון.</p> <p>4. כל החניות לרבות החניון הציבורי והחניות התפעוליות ימוקמו בתחום תת הקרקע של המגרשים הפרטיים והכיכר העירונית בלבד, ובתיאום מחלקת תנועה לסוג רכב התכן בחניה תפעולית ופינוי אשפה.</p> <p>5. מקומות החניה בחניון הציבורי לא יהיו מוצמדים למשתמשים מסוימים. ביתר השטח המצוי מתחת לכיכר העירונית, על מפלסיו, ניתן להצמיד חניות פרטיות שירשמו לטובת יחידות הדיוור ושטחי המסחר בתכנית.</p> <p>6. החניות הציבוריות יסומנו בצבע מתאים ויוצמדו אליהן שילוט מתאים בחניון ושילוט מכוון במפלס הרחוב.</p> <p>7. מיקום יציאת הולכי הרגל מהחניון לשטח הציבורי העל קרקעי יתוכנן בתיאום עם מהנדס העיר ואישורו.</p> <p>8. הכניסה לחניון התת הקרקעי תהיה מרחוב הכוזרי.</p> <p>9. כל החניון התת קרקעי כולל החניון הציבורי ירשם בבעלות פרטית, בהתאם להוראות סעיף</p>	

<p style="text-align: right;">חניה</p> <p style="text-align: right;">6.18.</p>	<p style="text-align: center;">6.9</p>
<p style="text-align: center;">איכות הסביבה</p> <p>1. יובטחו פתרונות ורטיקלים למערכת האוורור של הבניינים ובכלל זה אוורור החניונים. פליטת האוויר תהיה במפלס הגג בתחום הבניינים. לא תותר פליטת אויר במפלס הולכי הרגל ו/או בשטחים המיועדים לשימוש הציבור הרחב. לא תותר פליטת אוויר לחזית המרחב הציבורי.</p> <p>2. העבודה להריסה, חפירה ודיפון לבנייה תלווינה בפיקוח סביבתי מטעם היזם, דוחות פיקוח יעברו ליחידה.</p> <p>3. יש לקבל אישור היחידה לאיכות הסביבה למיקום חדר הטרפו.</p> <p>4. תכניות מפורטות ילוו בנספח אקוסטי בהתאם לצורך ולהנחיות היחידה לאיכות הסביבה.</p> <p>5. על בסיס תוצאות הנספח האקוסטי יוכנו הוראות לתכנון הנדסי מפורט של המיגון האקוסטי הנדרש על מנת להביא את מפלסי הרעש בתוך מבני המגורים לרמה המומלצת.</p> <p>6. יפורטו מיקום ועקרונות אגירה ופינוי אשפה מהבניינים. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, באישור היחידה הסביבתית ואגף התברואה ובהתאם למדיניות באותה העת. על כל פנים, תבוצע הפרדה מלאה בין הפסולת מהשימוש המסחרי לבין הפסולת מיתר השימושים שבתכנית. איסוף האשפה יהיה עילי, פתרון מפורט ינתן בשלב ההיתר.</p> <p>7. חדר אצירת האשפה, (והטיפול הכולל בקרטונים) וכיו"ב לאזור המסחר יתוכנן בגודל מספק לעסק שכונתי קרי מינימרקט/סופרמרקט, בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה ואגף התברואה.</p> <p>8. ככול ובשטח המסחר יוקם שימוש של מסעדה, יינתן פתרון של פיר אוורור ורטיקלי שישתחרר בקומת הגג. הפיר יתן מענה לשחרור עשן, ריחות בישול / טיגונים ככול שייוצרו מאזור המסעדה. תכנון הפיר יעשה בהתאם להנחיות של היחידה לאיכות הסביבה, אשר תיתן בבקשה להיתר את אישורה בהצבת מערכת לסינון וטיפול בריחות.</p> <p>9 רעש</p> <p>א. מנועים של מזגנים, מערכות קירור, מפוחים וכל מתקן אחר המהווה מקור רעש כמו גנרטורים, מדחסים וכיו"ב יותקנו באופן שאינו גורם מטריד רעש בלתי סביר, כמשמעותו בתקנות למניעת מפגעים תש"ן 1990.</p> <p>ב. בהתאם לתוצאות הבדיקה יינתנו המלצות אקוסטיות להפחתת רעש בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור היחידה.</p> <p>10. פסולת בניין :</p> <p>א. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית העירונית.</p> <p>ב. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970, ע"פ הנחיות היחידה הסביבתית ובהתאם למדיניות הנהוגה.</p> <p>ג. פסולת הבניין תפונה ע"י מבקש היתר הבניה ועל חשבונו.</p> <p>ד. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. יעשה שימוש באמצעים או בשיטות בנייה רב פעמיות/מתועשות ויינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבניה ולמירוב מחזור פסולת הבנייה. תכנית זו תוגש ליחידה לאיכות הסביבה כתנאי להוצאת היתר בנייה. חל איסור על ביצוע עבודות גריסה וניפוי באתר.</p> <p>ה. עודפי עפר כתוצאה מהחפירות יפונו ע"י המבקש לאתר מחזור מורשה ועל חשבונו. המבקש יוכל לבצע שימוש חוזר בחלק/מלוא החומר בתוך האתר באישור היחידה לאיכות הסביבה.</p> <p>ו. תבוצע הפרדת פסולת לכל מרכיבי המחזור בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית של העירייה ובהתאם למדיניות העירונית הנהוגה באותה עת.</p>	<p style="text-align: center;">6.10</p>



<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.10</p>
<p>11. תנאי להתחלת עבודות יהיה הסדרת נושא פסולת העפר/חול מחפירת המרתפים. הפתרון יאושר ע"י היחידה לאיכות הסביבה, עם עדיפות למחזור באתר/מטמנה מורשית. 12. הגשת קבלות מאתר ההטמנה ליחידה הסביבתית יהוו תנאי לתחילת עבודות. 13. לא תותר גריסת פסולת בניין כלשהי באתר ע"י מגרסה ונפה.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.11</p>
<p>1. בהתייחס למבנים ביעודי המגורים בלבד שינוי קווי בניין, חריגה מקווי בניין, חריגה מגובה מבנים ומספר יחידות דיור יהיו סטייה ניכרת לתכנית בהתאם לתקנה (2)19 בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. 2. לא תותר המרת שטחים תת קרקעיים לשטחים עיליים. 3. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר את גבולתיהם של החלקות התלת מימדיות 1001,1002 ו 1003 בסטייה מתוכנית זו ף בהתאם לסמכותה על פי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p>	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.12</p>
<p>1. תנאי לאכלוס הבניין הראשון יהיה השלמת פיתוח השטחים והמעברים הציבוריים בהתאם לשלבי הביצוע וכן השלמת המרחב המוגן והמבנה הציבורי, וכמו כן ביצוע התשתיות הדרושות באישור מהנדס העיר. 3. הגשת הסכם חתום של דיירי הבניינים ובעלי הנכסים עם חברה לאחזקת השטחים המשותפים של הבניינים לרבות מרתפי החניה. 4. רישום התצ"ר ותמ"ר (תכנית מרחבית לצרכי רישום) בפנקס לשכת רישום המקרקעין, לרבות זיקות הנאה לציבור וזיקות הנאה הדדיות למעבר במרתפים או הבטחת ביצוע רישומים אלה עפ"י שיקול דעת ובאישור מהנדסת העיר והיועצת המשפטית. 5. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה רישום זיקות ההנאה בהתאם למפורט בסעיפים שבפסקה 6.6 "רישום זיקות הנאה" או הבטחת הרישום עפ"י שיקול דעת ואישור מהנדסת העיר והיועצת המשפטית. 6. הגשת דו"ח אגרונום שפיקח על העתקת עץ בוגר. 7. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה אישור היועצים השונים ומדידות ככול שידרשו ויאושרו ע"י היחידה לאיכות הסביבה. 8. רישום התמ"ר (תכנית מרחבית לצרכי רישום) בלשכת רישום המקרקעין יחד עם רישום התצ"ר.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.13</p>
<p>1. אספקת מים, חשמל, ביוב, ניקוז וסילוק אשפה יהיו לפי הנחיות מהנדס העיר. 2. קווי מערכות התשתית העוברים בשטח, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב יהיו תת קרקעיות. 3. מבנים הקשורים למערכות אלה, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים ופסולת בת מחזור, בתחום מגרשי המגורים והדרכים, יתקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או בנויים בגומחות בקירות או שיבנה עבורם מבנה הסתרה ייעודי. 4. זכות מעבר, ביצוע ואחזקה לקווים אלה, הן בשטחים ציבוריים והן בשטחים פרטיים, מותנה בתנאי שלאחר הנחתם יוחזר השטח לשביעות רצון מהנדס העיר. 5. ירשמו זיקות הנאה עבור תשתיות ציבוריות ותחזוקתם בשטח הפרטי בתת קרקע של הכיכר העירונית. מעברים לזיקות ההנאה עבור תשתיות אלו יקבעו במסמכי התכנית כולל בתשריט ובנוסף בתכנית העיצוב ופיתוח אדריכלי.</p>	

תשתיות	6.13
<p>6. לא תותר תחנת טרנספורמציה למגורים בתחום הכיכר העירונית מעל פני הקרקע או בתת קרקע. לא יותר מעבר תשתיות פרטיות בתחום הכיכר העירונית מעל פני הקרקע.</p> <p>7. ככל שידרשו מערכות להספקת חשמל בשעת חרום/שריפה (גנרטורים למיניהם) ימוקמו בקומות הגג הטכני של מבני המגורים, או במרתף החניה תוך אישור היועץ האקוסטי ובתנאים ובאישורה הסופי של היחידה לאיכות הסביבה. שחרור העשן מהגנרטור בכל פתרון שיוצג לאישור יהיה בקומת הגג הטכני בלבד.</p> <p>8. פירוק קווי מתח עיליים כולל שנאים והטמנתם בקטעים הרלוונטיים בתיאום עם אגף תשתיות ומחלקת תאום כתנאי למתן היתרי אכלוס</p>	



ניהול מי נגר	6.14
<p>1. בשלב היתר הבניה תוגש תכנית ניקוז מפורטת לניהול נגר בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח הידרולוגי של תכנית זאת, שתכלול:</p> <p>1. תכנית הנדסית סביבתית לאישור מחלקת פיתוח סביבתי.</p> <p>2. תכנית הניקוז תציג פתרונות לניהול הנגר העילי תוך מטרה להקטין את ספיקת השיא היוצאת מהמגרש לתדירות אירוע 50:1.</p> <p>3. התכנית תספק מענה לניהול, שימוש, טיפול, השהייה, חלחול או החדרה של מי הנגר בשטח הפרויקט תוך צמצום היקפי מי הנגר המופנים לתשתיות הניקוז העירוניות והאזוריות.</p> <p>4. התכנית תציג 15% שטחים מחלחלים במגרש.</p> <p>5. התכנית תלווה בידי אנשי מקצוע רלוונטים וצוות הפרויקט כגון הידרולוג, הידרוגיאולוג, אדריכל נוף, ומהנדס מוסמך.</p> <p>התכנית תתייחס לנושאים הבאים:</p> <p>א. ניתוח נתוני המגרש לצורך התאמתו להשהיית/חלחול/החדרת מי נגר.</p> <p>ב. ניתוח נתוני משקעים, הידרולוגיה, קרקע וגיאולוגיה.</p> <p>ג. כימות פוטנציאל המים לחלחול במגרש או החדרה.</p> <p>ד. ניתוח מגבלות וסיכונים הקשורים לנתונים שנאספו כמו למשל קיומם של זיהומי קרקע ומים או התכנות פגיעה ביסודות מבנים ותשתיות.</p> <p>ה. פתרון ניהול מי הנגר.</p> <p>ו. הגנת חניון תת"ק מהצפה.</p> <p>ז. פירוט פתרונות מי נגר, פתרונות אלו יכללו דו"חות קרקע, דו"ח הידרולוג, חישוב ספיקות ופירוט קונסטרוקטיבי של אופן השילוב מערכות ניהול הנגר במבנה.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.15
<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>	



6.15

שמירה על עצים בוגרים

- ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו לפי מספר סידורי 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 לשימוש 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 תתבצע 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, מרחבים מוגנים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6.16

בניה ירוקה

1. הבניינים הן למגורים והן לשימוש ציבורי בתחום התכנית יעמדו בתקן ת"י 5281 לבניה ירוקה ותקן ת"י 5282 לדירוג אנרגטי או תקן אחר שווה ערך, הכל בהתאם למדיניות הועדה המקומית בעת מתן ההיתר.

6.17

תחזוקה

- הוראות בנושא מימון תחזוקה במתחם לפינוי בינוי :
1. תנאי לאישור תכנית לאיחוד וחלוקה או תצ"ר ותמ"ר לכל תת מתחם :
- א. תנאי לאישור תצ"ר ותמ"ר יהיה הצגת אסמכתאות לפנייה בכתב לכל אחד מהדיירים הקיימים, בדבר האפשרות ליהנות מכספי הקרן בהתאם להוראות תכנית זו, וזאת בדרך פנייה לאגף הרווחה של עיריית הרצליה.
- ב. הצגת אסמכתאות בדבר ידוע כלל בעלי הנכסים במתחם בנוגע לאפשרויות מימון עלויות התחזוקה השוטפת של הבית המשותף בעזרת כלים של המתווה המשלים.
- ג. הצגת אסמכתאות להבטחת חלופות של היזם לדיירים ממשכים, שיסייעו להם לממן את עלויות התחזוקה השוטפת של הבית המשותף, כגון "שנמוך" דירת התמורה, בתמורה לתשלום כספי שייכנס לקרן, צורך מימון הוצאות אותו דייר.
2. תנאי להוצאת היתר ראשון במתחם :
- א. אישור אגף רווחה לגבי מספר הזכאים לזכאות ליהנות מן הקרן. להלן "בעלי הנכסים הזכאים".
- ב. בעלי הנכסים הזכאים יהיו זכאים למימון מלא של הוצאות ניהול ותחזוקה של הרכוש המשותף לתקופה של 15 שנים מהמועד שבו קיבלו לחזקתם את דירת התמורה או עד לסיום יתרת הכספים בקרן (המוקדם מבין השניים) 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 :
1. במועד שבו קיבל לחזקתו את דירת התמורה, הוא נמנה עם רשימת בעלי הנכסים הזכאים.

6.17	תחזוקה
	<p>2. דירת התמורה היא דירתו היחידה.</p> <p>3. הסדרת והצגת קרן למימון הוצאות הניהול והתחזוקה של הרכוש המשותף כמפורט לעיל, על חשבון היזם לתקופה של 15 שנים או עד לסיום יתרת הכספים בקרן (המוקדם מבין השניים) 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>

6.18	רישום שטחים ציבוריים
	<p>1. כל השטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, לשטחים ציבוריים פתוחים, לכיכר עירונית ולדרכים ירשמו על שם עיריית הרצליה ללא תמורה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, כשהם פנויים מכל מבנה או חפץ במסגרת רישום תכנית זו כתכנית מסוג "חלוקה חדשה" כהגדרתה בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה .</p> <p>2. החלקות התלת מימדיות 1001, 1002 ו 1003 על פי נספח החלוקה המרחבית ירשמו כחלקות תלת מימדיות כהגדרתן בסעיף 14א לחוק המקרקעין, באמצעות רישום תמ"ר (תכנית מרחבית לצרכי רישום כהגדרתה בתקנות המדידות ומיפוי) (תיקון), התש"ף 2020) כל החניונים הפרטיים והציבוריים בתת הקרקע, ירשמו בבעלות פרטית כולל החניון הפרטי והחניון הציבורי ירשם בבעלות פרטית או בחכירה לדורות, ובהתאם להסכם שיחתם בין העירייה ליזם.</p> <p>3. השטחים הציבוריים המיועדים להקצאה בטבלת ההקצאה והאיזון לעיריית הרצליה יירשמו על שמה, בכפוף לכל דין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה אדם או חפץ ומשוחררים מכל שיעבוד וחזקה.</p>

6.19	זכויות בניה מאושרות
	זכויות מתוקף תמ"א 38 והר/2213 לא יחולו בתחום התכנית.

6.20	חלוקה ו/ או רישום
	<p>1. נספח החלוקה המרחבית הינו מסמך מחייב למעט גובה המפלסים שהינם מנחים בלבד. גובה המפלסים של תאי השטח התלת מימדיים יקבע סופית בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי..</p> <p>2. מגרשים 1001,1002, ו 1003 המסומנים התשריט מצב מוצע הינם מגרשים תלת מימדיים שירשמו בעתיד כחלקות תלת מימדיות לפי נספח החלוקה המרחבית.</p> <p>3. מימדי המגרשים התלת מימדיים יקבעו בנספח החלוקה המרחבית.</p> <p>4. בבתים המשותפים המיועדים להריסה יבוטל צו הבית המשותף עם הריסת המבנה.</p>

6.21	הוראות בזמן בניה
	1. תנאי לתחילת עבודות, תיאום עם מחלקת תכנון בר קיימא לעניין הגנה על בעלי חיים בתחום הפרויקט.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסה ופינוי	הריסה ופינוי המבנים הקיימים
2	בניית הבניינים	בניית הבניינים תתבצע במדורג

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום מתן תוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 94



תכנון זמין
מונה הדפסה 94



תכנון זמין
מונה הדפסה 94