

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 504-0923854

הר/מק/2481 - סוקולוב 57 הרצליה

תל-אביב

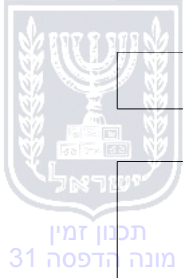
מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מפורטת

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

תכנית נקודתית להתחדשות עירונית במרכז העיר הרצליה כחלק מהתחדשות רחוב סוקולוב שהינו הרחוב המסחרי העיקרי בעיר זאת בהתאם למדיניות לרחוב סוקולוב.

התכנית בשטח של כ- 1.1 דונם ובחלקה קיים מבנה מסחרי צמוד קרקע לכיוון רחוב סוקולוב המיועד להריסה.

התכנית מוסיפה זכויות בנייה, קומות ויחידות דיור וקובעת הוראות והנחיות להקמת מבנה מסחרי חדש בקדמת המגרש לכיוון רחוב סוקולוב ומאחוריו בניין מגורים חדש בן 12 קומות מעל קומת הקרקע בבינוי התואם למדיניות הועדה המקומית להתחדשות רחוב סוקולוב.

המבנה החדש כולל 47 יחידות דיור חדשות מתוכן לפחות 20% דירות קטנות והקצאת שטחים ציבוריים ושטחים פתוחים נלווים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הר/מק/2481 - סוקולוב 57 הרצליה

ומספר התכנית

מספר התכנית 504-0923854

1.2 שטח התכנית 1.244 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 19, 62 א (א) 2, 62 א (א) 4, 62 א (א) 4א, 62 א (א) 5, 62 א (א) 6, 62 א (א) 8, 62 א (א) 1, 62 א (א) 2, 62 א (א) 1, 62 א (א) 13, 62 א (א) 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הרצליה
קואורדינאטה X	185600
קואורדינאטה Y	674964

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש על רחוב סוקולוב בשטח של כ-1.25 דונם.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות: הרצליה

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הרצליה	סוקולוב	57	

מרכז העיר

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6532	מוסדר	חלק	11	

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 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592	15/04/2010
הר/ 253 /א	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/253/א ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	852		08/06/1961
הר/ 1485	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/1485 ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	4958	1538	08/02/2001
הר/ מק/ 1485 /ב	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/מק/1485/ב ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	5285		24/03/2004
הר/ מק/ 2000 /מע	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול בתכנית וכל יתר הוראות הר/מק/2000/מע ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	5037		04/12/2001
הר/ מק/ 2000 /נכ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/מק/2000/נכ. הוראות תכנית הר/מק/2000/נכ תחולנה על תכנית זו.	5093		09/07/2002



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הר/ 2000 / סג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/2000/ סג. הוראות תכנית הר/ 2000/סג תחולנה על תכנית זו.	6499	971	19/11/2012
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020

הערה לטבלה:

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מאיר גיא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מאיר גיא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית בינוי ופיתוח	14: 10 13/12/2022	מאיר גיא	13/12/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תכנית ניקוז	11: 19 10/11/2022	מאיר גיא	10/11/2022	1	1: 250	מנחה	ניקוז
לא	נספח תנועה	16: 04 09/11/2022	רמי ראובני	09/11/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	11: 03 06/10/2022	מאיר גיא	06/10/2022	1	1: 250	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



**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	יצחק כלפון			רמת השרון	הבנים	2	054-4280795		halfon07@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק כלפון			רמת השרון	הבנים	2	054-4280795		halfon07@gmail.com

**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	מאיר גיא	19289	מ. גיא אדריכלים בע"מ	הרצליה	בן גוריון	22	09-9575178	09-9545905	info@m-guy.com
מודד מוסמך	מודד	סיני גורדון	408	סיני גורדון מודד מוסמך בע"מ	הרצליה	רופין	9	09-9588444		gor-mal@inter.net.il
	יועץ תחבורה	רמי ראובני	31513	רמי ראובני הנדסה ופיתוח בע"מ	רעננה	הטללים	40	09-7742416		reuvenny@yahoo.com



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
יח"ד קטנות	עד 75 מ"ר כולל ממ"ד.

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

תכנית נקודתית להתחדשות עירונית ברחוב סוקולוב במרכז העיר הרצליה. תוספת שטחי בנייה, יחידות דיור וקומות, שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי תיקון 101. התכנית בשטח של כ-1.1 דונם ומציעה בניית מבנה מגורים חדש בעורף מבנה מסחרי חדש על רחוב סוקולוב, וזאת במקום מבנה מסחרי צמוד קרקע קיים בהיתר המיועד להריסה. בניין המגורים החדש כולל 47 יח"ד, שטחים ציבוריים בנויים ושטחים פתוחים נלווים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע ממגורים ומסחר לייעוד של מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת תוספת שטחים עבור יח"ד למגורים.
3. קביעת שטחים עבור מסחר על דופן רחוב סוקולוב.
4. הקצאת שטחים ציבוריים מבוניים בקומת קרקע וחצר נלווית לטובת גני ילדים/מעונות יום.
5. קביעת הוראות להקמת מבנה מסחרי על רחוב סוקולוב וקביעת השימושים בו.
6. קביעת הוראות להקמת בניין מגורים חדש בעורף המבנה המסחרי החדש על רחוב סוקולוב וקביעת השימושים בו.
7. הוספת 28 יח"ד על ה-19 יח"ד המאושרות בתב"ע ובסך הכל קביעת 47 יח"ד בתכנית, מתוכן לפחות 20% יח"ד קטנות בשטח של עד 75 מ"ר כולל ממ"ד.
8. תוספת קומות מ-5 קומות במצב המאושר לעד 13 קומות כולל קומת קרקע ושתי קומות אחרונות בנסיגה של לא פחות מ-2.0 מ'.
9. הוספת חניון תת קרקעי.
10. שינוי קו בניין צידי מ-3.0 מ' ל-3.6 מ', שינוי קו בניין קדמי למבנה העורפי למגורים ל-12.0 מ' מקומה רביעית ומעלה ועד קומה שלישית (כולל) ל-14.0 מ', קביעת קווי בניין לבינוי מבנה מסחרי על רחוב סוקולוב.
11. הרחבת דרך מאושרת על פי תוואי קיים בהתאם לתשריט מוצע.
12. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים במגרש.
13. הוספת שטחים עיקריים של עד 60% ושטחי שירות על קרקעיים ותת קרקעיים.
14. קביעת הוראות עיצוב, בינוי ופיתוח.
15. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
16. קביעת הוראות ותנאים לתעודת גמר.
17. קביעת הנחיות לפיתוח השטח.
18. קביעת זכות מעבר להולכי רגל וקביעת הוראות והנחיות לפיתוח הרחוב.
19. קביעת זיקת הנאה לכלי רכב דרך המגרש עבור מעבר תת קרקעי למרתפי חניה של חלקה 127.
20. קביעת תקן חניה והסדרי תנועה וחניה לפרויקט.
21. קביעת הוראות לרישום השטחים הציבוריים.



22. קביעת הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.

23. קביעת שטחי חלחול במגרש - מיינום 15% משטח המגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



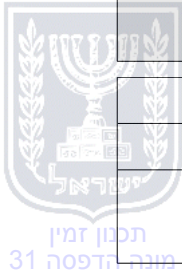
תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

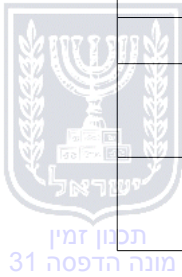
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2

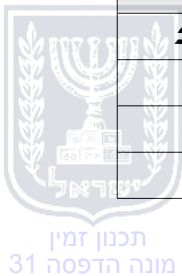
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2
חזית מסחרית	דרך מאושרת	1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	1
מבנה להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין עילי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2



#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת ומאושרת	132	10.61
מגורים ומסחר	1,112	89.39
סה"כ	1,244	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	132.3	10.62
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1,113.47	89.38
סה"כ	1,245.77	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>דרך מאושרת</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מסעות, מדרכות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות ציבוריות בלבד, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תאורה וכדומה.
4.1.2	<b>הוראות</b>
4.2	<b>מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. יותר שימוש מסחרי הכולל - בתי קפה, חנויות, או כל שימוש מסחרי אחר באישור הועדה המקומית, שטחי שירות נלווים למסחר זאת בהתאם לנספח הבינוי, אשר מחייב לעניין זה.</p> <p>ב. יותר שימושי מגורים זאת בהתאם לנספח הבינוי אשר הינו מחייב לעניין זה ושטחי שירות נלווים למגורים.</p> <p>ג. יותר שימוש ציבורי עבור גני ילדים / מעונות יום בקומת הקרקע זאת בהתאם להחלטת הועדה המקומית והחלטת מהנדסת העיר. שטחי שירות ושטחים פתוחים (חצר נלווית) לטובת השימוש הציבורי בהתאם למפורט בנספח הבינוי, אשר הינו מחייב לעניין זה.</p> <p>ד. תותר קומה טכנית שמטרתה העברת מערכות הנדסיות, הקומה תהיה בקומת הגג העליון.</p> <p>ה. מעבר תשתיות בתת קרקע: תחנות טרנספורמציה ומתקנים טכניים באישור חברת חשמל ובתיאום מול מחלקת תכנון בר קיימא.</p> <p>ו. יותר חדרי אופניים בקרקע ובתת קרקע בהתאם לתקנות.</p> <p>ז. בקומות המרתף חנייה עבור המגורים והמסחר ושימושים נלווים כגון מחסנים, חדרים טכניים, מאגרי מים, חדר גנרטור וכדומה.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר הקמת מבנה מסחרי על רחוב סוקולוב ובניין מגורים בעורף המגרש בהתאם לטבלת זכויות והוראות הבנייה לבניין המוצע בסעיף 5 להלן וכמוצע בנספח הבינוי.</p> <p>2. מבנה המגורים יכלול קומת קרקע ומעליה 12 קומות (2 קומות אחרונות בנסיגה של לא פחות מ-2.0 מ' לפי נספח הבינוי).</p> <p>3. עומק מינימום למבנה המסחרי החדש 10.0 מ'.</p> <p>4. תותר הבלטת מרפסות מעבר למרחק הקבוע בין בניין המגורים למבנה המסחרי על רחוב סוקולוב החל מקומה 4 בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>5. שטח לובי כניסה כולל לא יפחת מ-75 מ"ר.</p> <p>6. גובה קומה טיפוסית נטו בבניין המגורים לא יפחת מ-2.7 מ'. גובה השימושים המשותפים בקומת הקרקע בבניין המגורים לא יפחת מ-4.5 מ'.</p> <p>7. בחזית אחורית תותר הבלטת מרפסות עד קו בנין עילי בקומה ראשונה עד קומה שלישית כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>8. יותר מחסנים דירתיים בקומת הקרקע ובתת קרקע בלבד בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר לכל יח"ד.</p> <p>9. קומת הקרקע תשמש לשטחים מבונים וחצר נלווית עבור גני ילדים/מעונות יום, בהתאם להחלטת הועדה המקומית ובאישור מהנדסת העיר לנושא השימוש, בנוסף למבואת כניסה ושטחי שירות אחרים והכל במסגרת שטחי הבנייה המרביים המפורטים בטבלת הזכויות.</p> <p>10. שתי הקומות האחרונות של המבנה העורפי תהיינה בנסיגה של לא פחות מ-2.00 מ' כלפי רחוב</p>

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>סוקולוב בהתייחס לקומות מתחתיהן וזאת בהתאם לנספח הבינוי אשר הינו מחייב לעניין זה.</p> <p>11. קומת מגורים אחרונה תותר בגובה של 3.5 מ' נטו.</p> <p>12. המתקנים הטכניים המתוכננים על גג הבניין יעמדו בתקנות הרעש ויוסרתו מאחורי מעקה הגג בהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>13. לצורך פעולתם התקינה של פירי שחרור עשן או אוורור בקומות התחתונות יש למקם על הגג מפוחי שחרור עשן או אוורור לפי דרישת מהנדס מיזוג אוויר ובכפוף לחוות דעת אקוסטית, כל זאת בהתאם לסעיף 6.8 איכות הסביבה (איכות אוויר).</p> <p>14. ככלל, כל קווי התשתיות המרכזיים שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), מונה הדפסה 31 תכנון זמין מונה הדפסה 31 תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>15. קו בניין למבנה העורפי למגורים לא פחות מ-14.0 מ' עד הקומה השלישית (כולל) מעל הקרקע ולא פחות מ-12.0 מ' מהקומה הרביעית, כמצויין בנספח הבינוי אשר הינו מחייב לעניין זה.</p>	
<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. מרתף החניה יוכל להגיע עד לגבולות המגרש ובלבד שישמרו שטחי החלחול הנדרשים בהתאם לסעיף 6.5 - ניהול מי נגר.</p> <p>2. תותר בניית המרתף מתחת למבנה המסחרי, זיקת ההנאה והשטח לצרכי ציבור.</p> <p>3. יותר שימוש לחניה, למתקנים טכניים ולמחסנים.</p> <p>4. גודל המחסנים יהיה בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר לכל יחיד.</p> <p>5. יותר מכפילי חניה או מתקני חניה ותותר חפירת בור בעומק הנדרש לטובת מתקנים אלו.</p> <p>6. תותר גובה קומה של עד 4.5 מ' נטו.</p> <p>7. חדרי טרפו ימוקמו בתחום המגרשים בפרטיים ובתת הקרקע בלבד. פירי האוורור של חדר הטרפו לא ימוקמו לחזית רחוב סוקולוב ויתוכננו עפ"י הנחיות מרחביות ככל הניתן ובכפוף לדרישות חברת חשמל ובאישור המחלקה לפיתוח סביבתי, מחלקת תכנון בר קיימא והמשרד להגנת הסביבה (עפ"י סעיף 6.8 - איכות הסביבה).</p> <p>8. במסגרת תכנון חדר הטרפו ככל שיידרש בעת הבקשה להיתר תותר הגדלת תכסית המרתף ע"ח שטח חלחול לצורך תכנונו והכל בהתאם לעמידה בשטחי החלחול הנדרשים (עפ"י סעיף 6.6 - ניהול מי נגר).</p>	ב
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>יתוכנן מילוי אדמה בעומק של לפחות 1.5 מ' במקומות המיועדים לשתילה מלבד באזור המיועד לכניסה ויציאה מהחניון. במקומות בהם יתקיים קושי לביצוע עומק השתילה, ניתן יהיה לתאם מול מחלקת פיתוח סביבתי ובמידת האפשר לקבל את אישורם.</p>	ג
<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. בשטח המסומן בתשריט כשטח לזיקת הנאה למעבר רגלי תירשם זיקת הנאה לציבור.</p> <p>2. תותר בנייה תת קרקעית באזור זיקת ההנאה למעבר רגלי.</p> <p>3. השטח המסומן בתשריט זיקת הנאה לכלי רכב הינו מעבר על קרקעי ברמפת הירידה לרכבים ותת קרקעי דרך מרתפי החניה לחלקה 172.</p>	ד
<p><b>מסחר</b> הוראות בינוי:</p> <p>1. גובה קומת הקרקע של המבנה המסחרי לא ייפחת מ-4.5 מ'. סה"כ גובה המבנה המסחרי כולל מעקה גג עליון יהיה עד 10 מ' בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>2. תותר קומת מסחר שניה מלאה בהתאם לנספח הבינוי.</p>	ה

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>3. לא תותר פעילות מסחרית הכוללת צליה, טיגון ובישול והעלולה ליצור מטרדי ריח, עשן ורעש.</p> <p>4. קו בניין למסחר -</p> <p>קו בניין קדמי למסחר הינו 0. המרחק ממבנה המגורים הינו 4.0 מ' לפחות, תותר גמישות במקרה זה ובתנאי שעומק המבנה המסחרי לא ייפחת מ-10.0 מ'. הנ"ל ייקבע באופן סופי בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד (2)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	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						
564						13 (3)	47 (2)					1653.64	3353.6 (1)	1	2	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
						1 (5)						15	200 (4)	1	2	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
						2 (3)						105	250	2	2	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
	(7)	5	3.6	3.6	4			850	9452.24	3900		1773.64 (6)	3778.6	1112	2	>סך <הכל	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר ניווד של עד 25 מ"ר משטחי המגורים לשטחי המסחר בלבד.
- (2) 20% מסך הדירות יהיו יח"ד קטנות ששטחן הכולל הוא 75 מ"ר ברוטו (עיקרי+שירות).
- (3) כולל קומת קרקע.
- (4) חצר נלווית לשטח לצורכי ציבור בשטח של 200 מ"ר. לא תותר המרת זכויות בנייה של שטחי הציבור המבונים בין השימושים השונים כמוגדר בטבלה.
- (5) בקומת הקרקע בלבד.
- (6) כולל ממ"דים.
- (7) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

1. השטחים הציבוריים ישמשו לתכליות הציבוריות המותרות בתכנית זו וירשמו ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה, בכפוף לכל דין.
2. תנאי לפתיחת בקשה להיתר יהיה אישור תצ"ר וזיקת ההנאה בועדה המקומית.
3. תנאי להיתר ראשון יהיה חתימה על הסכם מפורט בין העירייה לזים לעניין השטחים הציבוריים המבונים. בשלב הוצאת היתר הבניה יקבע מפרט ע"י העירייה לשטח הציבורי המבונה, אשר יימסר לעירייה טרם אכלוס הבניין על ידי הדיירים, כולל תשתיות: חשמל, מים, ביוב, מיזוג אוויר, והכל בהתאם להסכם שייחתם בין העירייה לבין הזים, כמפורט מעלה בסעיף זה, לנושא הקמת תפעול ותחזוקת השטחים הציבוריים המבונים.
4. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לאישור מנהלת התחדשות עירונית אשר תכלול קומת קרקע בקנ"מ שלא יפחת מ-200:1. התכנית תכלול פתרונות אשפה, ניקוז, תנועה, זיקות הנאה, פרטי פיתוח, גדרות, מפלסי כניסה, פתרונות המערכות הטכניות הנדרשות וכו'.
5. תנאי להיתר יהיה רישום הערת אזהרה לפי סעיף 126 או סעיף 128 להבטחת רישום השטחים הציבוריים המבונים והצמדת החצר, חניות ומחסן (ככל שיהיה) לתת חלקה שתירשם בבעלות עיריית הרצליה בפנקסי רשם המקרקעין על ידי ועל חשבון הזים.
6. תנאי להיתר יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 להבטחת רישום זיקות ההנאה על שם עיריית הרצליה בפנקסי רשם המקרקעין בצירוף כתב התחייבות לועדה המקומית, והכל על ידי ועל חשבון הזים.
7. התחייבות הזים להריסת מבנים המיועדים בתשריט להריסה באותו המגרש ופינוי הפסולת בהתאם לחוק ובהתאם להנחיות מחלקת תכנון בר קיימא.
8. תנאי למתן היתר בניה/הריסה/חפירה יהיה אישור מחלקת תכנון בר קיימא למניעת מטרדים סביבתיים, רעש, איכות אוויר, קרינה ופסולת בניין.
9. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תכנית ניקוז מפורטת לניהול נגר בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח הידרולוג של תכנית זו.
10. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת דו"ח אומדן צפיפות השטף המוגנטי לאישור מחלקת תכנון בר קיימא (עפ"י סעיף 6.8 - איכות הסביבה). הדו"ח יציג את רמות הקרינה הצפויות (סימולציה) מכלל מערכות החשמל ויוצג מפרט מיגון מפני שדות מגנטים, ככל הנדרש, בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה חו"ד אקוסטית סביבתית לאישור מחלקת תכנון בר קיימא, שתתייחס לפעילות בשטחי המסחר ומוסדות הציבור, למערכות הטכניות וחדרי המכונות וכן למקורות רעש חיצוניים העלולים להשפיע על דיירי המבנה (עפ"י סעיף 6.8 - איכות הסביבה).
12. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מחלקת תכנון בר קיימא למפרטי מערכות האוורור של הבניינים ולמיקום פתחי פליטת האוויר/העשן מחנוונים תת קרקעיים, מגנרטור חירום ומפתח המנדוף שימוקמו בגג העליון. התכנון יתבצע בהתאם לרשום בסעיף 6.8 - איכות הסביבה.
13. תנאי למתן היתר בניה יהיה הערכת עודפי עפר צפויה והצגת פתרון מאושר על ידי מחלקת תכנון בר קיימא לפינוי עודפי עפר לאתרים מוגדרים מראש (עפ"י סעיף 6.8 - איכות הסביבה).
14. תנאי לקבלת היתר הריסה יהיה חוות דעת שתיערך ע"י סוקר אסבסט מורשה. חוות הדעת תוגש למחלקת תכנון בר קיימא.
15. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע בדיקות לאיתור גז ו/או זיהום קרקע במידה ויידרש ע"י מחלקת תכנון בר קיימא (עפ"י סעיף 6.8 - איכות הסביבה). ההליך יעשה בתיאום עם המשרד

תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>להגנת הסביבה ובהתאם למתווה לטיפול בקרקעות מזהמות של המשרד.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף שאיפ"ה לתיאום מיקום מרכזי המחזור במרחב הציבורי.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון אשר יציג הפרדת שימושים עבור שטחי הציבור המבוגרים ככל הניתן, לרבות תשתיות וגישות למבנה.</p> <p>18. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן התחייבות לרישום המבנה והשטחים הציבוריים כאגף נפרד ובית מורכב אצל רשם הבתים המשותפים וכן רישום הזכויות ע"ש העירייה יעשה באותו מועד יחד עם רישום יתר בעלי הזכויות.</p> <p>19. תנאי להיתר בניה הינו פיתרון מלא לנושא הניקוז, הביוב והשפכים באישור הועדה המקומית ותאגיד המים. כל בנייה בחלקה תציג פיתרון לתוואי קווי הביוב העוברים בשטח לצורך הבטחת תפעולם ואחזקתם של קווי הביוב המוליכים את השפכים מרחוב הרצוג לרחוב סוקולוב לאישור תאגיד המים. תתאפשר זכות הנאה לתוואי קווי הביוב הנ"ל.</p> <p>20. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת רישום ומתן בטוחה עבור רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור חלקה 172 ע"י וע"ח מבקש ההיתר.</p> <p>21. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור רת"א.</p>	
זיקת הנאה	6.2
<p>1. השטחים המצויינים בתשריט ובהוראות התכנית כ"זיקת הנאה למעבר רגלי" מיועדים לשימוש הציבור במפלס הרחוב. בשטח זיקת ההנאה יתאפשר מעבר חופשי בכל ימות השנה.</p> <p>2. ככל ויעלה הצורך לעת הוצאת היתר הבניה במתקנים טכניים בתחום מרתפי החניה בשטח הפרטי בתת קרקע, אזי ירשמו זיקות הנאה לטובת עיריית הרצליה עבור תשתיות ומתקנים טכניים ציבוריים, עבור גישה אליהם ותחזוקתם.</p> <p>3. תירשם זיקת הנאה במפלס הקרקע והתת-קרקע גם למעבר כלי רכב חרום ושירות (כביובי אש, פינוי אשפה וכיו"ב) באזור המסומן לכך בתשריט מצב מוצע.</p>	
רישום שטחים ציבוריים	6.3
<p>1. כל השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור לרבות דרכים וכו', למעט השטחים הציבוריים המבוגרים, ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, כשהם פנויים מכל מבנה או חפץ.</p> <p>2. כל השטחים הציבוריים המבוגרים ירשמו כחוק ע"ש עיריית הרצליה, בדרך של הפקעה או בכל דרך חוקית אחרת, בהתאם לחוק התכנון והבניה לרבות התקנות על פיו, כפי שיחולו ויעודכנו מעת לעת.</p> <p>3. השטחים הציבוריים המבוגרים יימסרו לחזקתה של עיריית הרצליה טרם אכלוס הבניין ע"י הדיירים והרישום בבעלות העירייה יעשה בד בבד עם רישום יתר בעלי הזכויות בפנקס הבתים המשותפים.</p>	
מרתפים	6.4
<p>1. תכסית המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש בהתאם לרשום בסעיף 6.6 - ניהול מי נגר</p> <p>2. גובה פני תקרת מרתף עליון לא יבלוט מעל פני הקרקע למעט עבור יניקה והחדרת אוויר בכפוף לאישור המחלקה לפיתוח סביבתי ומחלקת תכנון בר קיימא. המערכות הטכניות לא ימוקמו לחזית רחוב סוקולוב ויתוכננו עפ"י הנחיות מרחביות.</p> <p>3. תכנון מרתף החניה העליון, כולל הכניסות והיציאות אליו, יציגו את האפשרות להתחברות וגישה לחלקה 172.</p> <p>4. לא ניתן להקים יסודות/עוגנים פרטיים מחוץ לתחום התכנית אלא בנסיבות מיוחדות אשר</p>	

<p><b>6.4 מרתפים</b></p> <p>יאושרו ע"י מהנדס העיר ובתנאים שיקבעו על ידו והכל בכפוף לכך כי נמסרו הודעות אישיות לבעלי המקרקעין בהם מבוקש להתקין יסודות/עוגנים טרם הוצאת היתר בניה/ הריסה/ חפירה ו/או דיפון.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית בתחום המגרש.                  2. פתרון החניה המוצע יבחן לעת הבקשה להיתר בניה. יותר פיתרון חניה קונבציונאלי ומתקני חניה.                  3. תקן החניה למגורים יהיה בהתאם לתב"ע הקיימת הר/1485. כאשר המטרו יחל את נסיעתו, התקן יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בהרצליה.                  4. תקן חניה למסחר המוצע יהיה חניה לכל 30 מ"ר מסחר.                  5. החניות לשימושים המסחריים יהיו נפרדות מאלו של המגורים ויסומנו בהתאם.                  6. פריקה וטעינה/חניה תפעולית לרכב מסוג טנדר תמוקם בשטח החלקה במרתף החניה בהתאם למופיע בנספח התנועה.                  7. החניות לצרכי ציבור יהיו נפרדות משאר החניות, לא תוצמדנה למשתמשים מסוימים ויסומנו בהתאם ע"י היזם ו/או מי מטעמו בקומת המרתף העליונה במקבץ אחד, בצבע שונה משאר החניות ולגביהן יתלה שילוט מתאים בו יצויין כי החניות הינן חניות לצורכי ציבור.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים מחלחלים מתוך שטח הקו הכחול של התכנית, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש כל עוד לא אותר זיהום קרקע או הימצאות גזי קרקע.                  2. השטחים המחלחלים אפשר שיהיו מגוננים או חדירי מים (כגון: חלוקי נחל, חצץ וכו') באישור מחלקת הניקוז של עיריית הרצליה.                  3. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. תוכל הועדה המקומית לאשר פחות מ-15% תכסית פנויה לחלחול עקב מגבלות תכנוניות שיווצרו לעת הבקשה להיתר בניה ובכפוף לאישור מח' ניקוז לתכנון המוצע.                  4. תוגש תכנית ניקוז וניהול מי נגר לתחומי המגרש שיכללו מתקני השהייה והחדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה שיאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש באישור הועדה המקומית במסגרת היתר הבניה ובהתאם לדרישות מח' ניקוז בעת שלב ההיתר.                  5. כל פתרונות ניהול מי הנגר הינם בתחום המגרש ולא יותרו עודפי ניקוז לחלקות הגובלות.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 בניה ירוקה</b></p> <p>המבנים בשטח התכנית יעמדו בת"י 5281 לבניה ירוקה ובת"י 5282 לדירוג אנרגטי (או התקן התקף לעת הבקשה להיתר) בהתאם למדיניות הועדה המקומית בעת מתן היתר.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 איכות הסביבה</b></p> <p>1. קרינה:                  א. דו"ח אומדן השטף המגנטי יכלול נתוני רקע של תשתיות החשמל הקיימות בסביבה, לרבות מרחקים מתשתית קווי החשמל ברחוב, אנטנות סלולריות וכדומה.                  ב. יוצג מפרט מיגון מפני שדות מגנטיים להורדת רמות הקרינה ככל שידרש על פי הסימולציות בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p><b>6.8</b></p>



- ג. חדר טרפו ככל שיידרש ע"י חברת חשמל לעת הבקשה להיתר, יש להציג למחלקת תכנון בר קיימא את אישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה או חוזה עם חח"י.
2. רעש:
- א. חו"ד האקוסטית שתוגש לצורך קבלת היתר, תעשה בהתאם להנחיות מחלקת תכנון בר קיימא, לרבות התייחסות למפלסי הרעש הצפויים מהמערכות ופתרונות המיגון באם נדרש כדי לעמוד בתקנות למניעת מפגעים.
- ב. ככל שיתוכנן לעת הבקשה להיתר גרטור חירום ימוקם במרתף החניה או בקומת הגג הטכני, זאת בכפוף לחו"ד יועץ אקוסטיקה ובאישור מחלקת תכנון בר קיימא.
3. איכות אוויר:
- א. מיקום פתחי האוורור על סוגם ממערכות טכניות ומהמרתפים יהיו בתיאום ואישור המחלקה לפיתוח סביבתי ומחלקת תכנון בר קיימא.
- ב. אוורור מרתפים ושחרור עשן יש למקם את פתחי האוורור בגג העליון. תריסי האוורור לא יופנו לרחוב ולא לגבול מגרש כלפי המגרשים הסמוכים. ארובות אוורור ימוקמו בתוך קווי הבניין תוך התייחסות למרחק מהמבנים הסמוכים.
- ג. באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתיאום מחלקת תכנון בר קיימא יתאפשר לחרוג מדרישות אלו בנסיבות מיוחדות.
- ד. בעל העסק יתקין מערכת אוורור, הכוללת מנדף מעל אזורי בישול/טיגון/צלייה/כיריים/תנור וכיו"ב, יחידות סינון ומפוח המחובר לצינור פליטה/ארובה בהתאם להנחיות מחלקת תכנון בר קיימא הרצליה.
4. שפכים:
- א. יש לבצע הפרדה מלאה בין מערכות הביוב והניקוז.
- ב. איכות השפכים צפויה להיות סניטרית, במידה ואיכות השפכים תהיה ירודה מאיכות זו יש לקבל על כך את אישור משרד הבריאות ולתכנן מתקני טיפול קדם בהתאם.
- ג. כל בית עסק אשר איכות השפכים שלו תהיה נמוכה מהכתוב בחוק יחויב במתקן טיפול קדם פרטי לפני הפניית השפכים למערכת העירונית.
- ד. בעל העסק יתקין בעסקו מפריד שומן, לפני התחברות מערכת השפכים של העסק לשוחת הביוב העירוני.
5. פסולת:
- א. פתרונות אצירת ופינוי אשפה ייקבעו לעת הבקשה להיתר בניה, לרבות הפרדת פסולת במקור בכל השימושים שבתחום התכנית.
- ב. חדרי האשפה עבור המסחר והשטחים הציבוריים יהיו נפרדים מאלו של המגורים.
- ג. פסולת הבניין תפונה לאתר מחזור בלבד המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.
6. עבודות עפר, הריסה והקמה:
- א. תנאי לתחילת עבודות (בניה/הריסה/חפירה) יהיה העברת תכנית לניהול סביבתי שמסגרתה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים לאישור מחלקת תכנון בר קיימא.
- ב. אתרי עירום ושפיכת עפר זמניים יותרו רק בתחומי המגרשים אלא אם יאושר אחרת ע"י מנהל ההנדסה.
- ג. מיקום שטחי התארגנות יוגדרו מראש מול מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ד. בעת עבודות הריסה והקמה יינקטו כל האמצעים הנדרשים לצורך מניעת מפגעי אבק הכוללים בין היתר הרטבה/ערפול/כיסוי משטחי עבודה, דרכים, ערמות עפר, משאיות ועוד.
7. זיהום קרקע / גזי קרקע:
- א. במידה ויידרש יש להגיש למשרד להגנת הסביבה סקר היסטורי ו/או תכנית למיגון המבנה מפני חדירת גזי קרקע ולהביא לאישור מחלקת תכנון בר קיימא.



<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>6.8</p> <p>ב. במידה ועלו עדויות על זיהום קרקע ו/או המצאות גזי קרקע יש לתאם את נושא חילחול מי הנגר מול מחלקת תכנון בר קיימא. 8. תשתיות: א. כל המערכות בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות. ב. כל קווי השתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p>	
<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>6.9</p> <p>1. מבנה המסומן בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה לצורך פינוי השטח להקמת המבנים מתוקף תכנית זו. 2. פינוי פסולת הבניין תהיה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה בהתאם לסעיף 6.8.</p>	
<p><b>תנאים למתן תעודת גמר</b></p> <p>6.10</p> <p>תנאים לקבלת תעודת גמר: 1. רישום השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה ע"ש עיריית הרצליה בפנקסי רשם המקרקעין. 2. אישור היועצים השונים ומדידות ככל שידרשו ויאושרו ע"י מחלקת תכנון בר קיימא. 3. מסירת חזקה של השטח המבונה הציבורי כולל תשתיות חשמל, מים, ביוב, מיזוג אוויר, חלוקה פנימית כנדרש ע"י העירייה, חומרי גמר חיצוניים ופנימיים וכאשר המבנה מוכן וראוי לאכלוס ייעשה טרום אכלוס הבניין ע"י הדיירים והכל בהתאם להסכם שייחתם בין העירייה לבין היזם. 4. החנויות הציבוריות תסומנה בהתאם לסעיף 6.5. 5. רישום התצ"ר בפנקסי רשם המקרקעין. 6. אישור מחלקת תכנון בר קיימא ליישום בפועל של האמצעים הנדרשים למניעת מטרדים סביבתיים. 7. אישור אתר מורשה על קליטת פסולת הבניין שיוצג לאישור מחלקת תכנון בר קיימא. 8. אישור מנהלת התחדשות עירונית לחזיתות ולחומרי גמר. 9. רישום בפועל של זיקת הנאה לכלי רכב בפנקסי רשם המקרקעין עבור חלקה 172.</p>	
<p><b>6.11</b></p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>6.12</p> <p>1. שינוי קווי בניין, תוספת קומות, תוספת שטחים עיקרי ושירות ומספר יחידות דיור יהווה סטיה ניכרת לתכנית בהתאם לתקנה 19(2) בתקנון התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 2. לא תותר המרת שטחים תת קרקעיים לשטחים עיליים. 3. לא יותר ניוד שטחים בין השטח הפרטי לציבורי ולהיפך.</p>	
<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31