

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 504-0803643

הר/מק/5/2291 איחוד וחלוקה למתחם 05, שיכון ויצמן, הרצליה.

תל-אביב

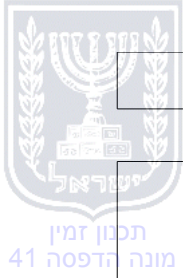
מחוז

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

מטרת התכנית לערוך איחוד וחלוקה בהתאם להוראות תכנית מתאר מקומית מס' 504-0222943 הר/מק/2291- התחדשות עירונית שיכון ויצמן בתחום מתחם 05 בהתאם לסעיף 6.14 בתכנית הראשית (הר/מק/2291).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הר/מק/5/2291 איחוד וחלוקה למתחם 05, שיכון ויצמן, הרצליה.

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 504-0803643

שטח התכנית 1.2 6.195 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מפורטת

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	184221
קואורדינאטה Y	674574

### 1.5.2 תיאור מקום

מתחם הממוקם בצומת הרחובות רבנו תם ואבן עזרא

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

הרצליה - חלק מתחום הרשות: הרצליה

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6525	מוסדר	חלק		50
6527	מוסדר	חלק		230-234, 254

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 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
הר/ מק/ 2000 /מע	החלפה		5037			04/12/2001
הר/ מק/ 2000 /נכ	החלפה		5093			09/07/2002
הר/ 1041	החלפה		1692			21/01/1971
הר/ 1266	החלפה		2127			17/07/1975
הר/ 1635	החלפה		2956			01/09/1983
הר/ 1880	החלפה		4377	1511		01/02/1996
הר/ 2000 /א	החלפה		5065	1978		09/04/2002
הר/ 2000 /מ	החלפה		3807	168		25/10/1990
הר/ 253 /א	החלפה		852			08/06/1961
הר/ 608	החלפה		1362			25/05/1967
504-0222943	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 504-0222943 ממשיכות לחול.	9258	1757		30/11/2020
הר/ 1187	החלפה		2225			06/06/1976
הר/ 474	החלפה		0			28/02/1963

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רבקה שוורץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רבקה שוורץ		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		32	20/11/2022	יצחק נעים	10: 49 20/11/2022	טבלאות הקצאה ואיזון	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		21	04/05/2022	נועם ביבי	23: 10 19/11/2022	חוברת לסקר עצים	לא
בינוי	מנחה	1: 500		31/03/2022	רבקה שוורץ	23: 11 31/03/2022		לא
קביעת מגרש תלת מימדי	מחייב	1: 250		27/12/2021	ברני גטניו	19: 06 16/05/2023		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250		20/09/2022	נועם ביבי	23: 10 19/11/2022	תשריט סקר עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	14/06/2022	רבקה שוורץ	15: 49 31/10/2022		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		ועדה מקומית הרצליה	הרצליה	בן גוריון	2	09-7649176	09-7646425	vikiw@herz liya.muni.il
	פרטי			אזורים בניין ) (1965 בע"מ	תל אביב- יפו	ארניה אסוולדו	32	03-9030055	03-9080865	meir@azori m.co.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רבקה שוורץ	36471	קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	לינקולן	20	03-6254422		kika@kikabr az.co.il
אגרונום	יועץ	נועם ביבי			צור יצחק	(1)	16	052-8490001		noam@ptilat- hamidbar.co.i 1
מודד	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	berni@datam ap.com
	שמאי	יצחק נעים	1058	יצחק (איצ'ו) נעים	גבעת שמואל	ז'בוטינסקי	50		153-52- 2499414	eacho.naim@ gmail.com

(1) כתובת : נוף הרים.

## 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

מונח	הגדרת מונח
תכנית ראשית	תכנית מתאר מקומית מספר 504-0222943 הר/מק/2291 - התחדשות עירונית שיכון ויצמן

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

איחוד וחלוקה בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, במתחם 05 בהתאם לסעיף 6.14 לתכנית הראשית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בכל תחום התכנית.
- הגדרת מגרש תלת ממדי בתא שטח 70 ו-73.
- שינוי הוראות בניוי ופיתוח אדריכליים מתוכנית הר/מק/2291 בדבר קומות מבני המגורים במגרש 10.
- תוספת שטחים עבור כיתות גן בשיעור של 750 מ"ר שטח עיקרי, 200 מ"ר לשטחי שרות ו-350 מ"ר שרות תת קרקעי.
- שינוי הוראות בדבר מספר המבנים, גובהם של בניינים ומספר הקומות ללא שינוי בזכויות ובמספר יחיד: מ-4 מבנים ל-3 מבנים בני 10, 13 ו-19 קומות.
- קביעת מרחקים מינימליים בין מבנים.
- קביעת הוראות לעניין זכות מעבר לציבור.
- תוספת שימושים לכיכר עירונית לטובת הקמת 4 כיתות גן.
- קביעת תנאים לקבלת היתר.
- קביעת הוראות רישום לרבות לתלת מימד.
- קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים קיימים.
- קביעת הוראות ותנאים לאיכלוס מבנים.
- קביעת חזית מסחרית לרחוב רבינו תם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	10
ככר עירונית	73,70
דרך מאושרת	850
דרך מוצעת	950

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	950
בלוק עץ/עצים לכריתה	ככר עירונית	70
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	10
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	850
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	73
זיקת הנאה	ככר עירונית	70
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	950
זיקת הנאה למעבר רגלי	ככר עירונית	70
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	10
חזית מסחרית	ככר עירונית	73
חזית מסחרית	מגורים ד'	10
מבנה להריסה	דרך מוצעת	950
מבנה להריסה	ככר עירונית	73,70
מבנה להריסה	מגורים ד'	10
מגורים תלת מימד	ככר עירונית	73,70
ציר	דרך מאושרת	850
ציר	דרך מוצעת	950
ציר	מגורים ד'	10
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	850
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	950
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	73,70
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	10

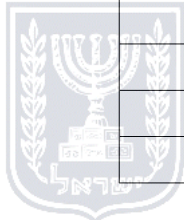
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	323	5.21
דרך מוצעת	544	8.78
כיכר עירונית	809	13.06
מגורים ד'	4,519	72.95
סה"כ	6,195	100

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.22	322.9	דרך מאושרת
8.76	541.73	דרך מוצעת
13.06	807.55	ככר עירונית
72.96	4,511.89	מגורים ד'
<b>100</b>	<b>6,184.08</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים ושטחי השירות הנלווים להם. שטחים משותפים כגון: מועדון דיירים, חדר כושר וכו'.</p> <p>2. חזית מסחרית בהתאם למסומן בתשריט.</p> <p>3. גני ילדים ו/או מעונות יום או יעוד ציבורי אחר ככל ויידרש.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>כללי:</p> <p>1. קו המרפסות לא יחרוג מקווי הבניין המסומנים בתשריט. עם זאת, ניתן יהיה לבלוט לכיוון רח' אבן עזרא עם מרפסות ואלמנטים ארכיטקטוניים עד ל-1.2 מ' מעבר לקו הרחוב (גבול מגרש).</p> <p>2. תותר הבלטת מרפסות ואלמנטים ארכיטקטוניים עד 2 מ' מעבר לקו בניין לעבר השטחים הפתוחים מצפון, מדרום וממזרח.</p> <p>3. במגרש 10 תתאפשר בניית עד 3 מבני מגורים. בניין A יהיה בגובה של 19 קומות, בניין B בגובה של 13 קומות ובניין C בגובה של 10 קומות. מרחק בין מבנה C ל-B לא יפחת מ-9 מ' ובין מבנה A ל-B לא יפחת מ-12 מ' נטו כולל מרפסות.</p> <p>4. דירוג קומות עליונות:</p> <p>הבניין המערבי ידורג מערבה לכיוון רחוב אבן עזרא.</p> <p>שני המבנים המזרחיים ידורגו מזרחה לעבר הפארק. הדירוג יהיה בשתי הקומות העליונות ולא יפחת מ-1.5 מ'.</p> <p>5. תותר הפניית מסחר לחזית רחוב רבינו תם כהמשך לחזית המסחרית ברחוב אבן עזרא כמסומן בתשריט.</p> <p>6. לא תותר הפניית מערכות טכניות כלפי חזיתות הרחובות אבן עזרא ורבינו תם, למעט צובר גז מוטמן.</p> <p>7. גובה קומת מגורים מינימאלי נטו יעמוד על 2.7 מ' ולא יעבור את ה 3.3 מ' נטו בקומות העליונות.</p> <p>8. פתרונות ומערכות טכניות עבור המגורים יותרו אך ורק בשטחי המגורים.</p> <p>קומת קרקע:</p> <p>1. בקומת הקרקע יותר פתרון פינוי אשפה עילי זמני, עד לחיבור המתחם למערכת אשפה פנאומטית. לאחר חיבור זה יש להסב חללים אלה לשטחים משותפים עבור כלל הדיירים בלבד, בכל אופן חללים אלו לא יוסבו לשטחי מגורים ו/או לשטחים עיקריים אחרים.</p> <p>2. הקירות היורדים של המרחבים המוגנים לשטחי המסחר שבקומת הקרקע ישולבו באופן אינטגרלי ויעוצבו כחלק מהחזית המסחרית כך שלא יהוו פגיעה בעיצוב.</p> <p>3. לא יותרו הצמדות של חצרות פרטיות לדירות גן בחזיתות הרחובות.</p> <p>4. כלפי זיקות ההנאה המחוברות בין רחוב רבינו תם לפארק, יש להתיר רצועת גינון משותף של 0.6 מ' לכל הפחות, בשטח זה לא תותר הצמדת גינות פרטיות. ברצועה זו גובה הגדר לא יעבור את ה 0.6 מ'. פרט למקומות מסוימים בהם לא ניתן ליישם פרט זה, תוואי ואופן הפרט יהיו בהתאם לתכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי כפי שאושרה בוועדה המקומית. בכל שאר המקומות יש לשמור על 1 מ' מרווח.</p> <p>שטחי ציבורי מבונים:</p>

		<p><b>4.1 מגורים ד'</b></p> <p>1. תותר בניית גני ילדים ומעונות יום בקומות.  2. כניסה לגני הילדים תופרד מהכניסה למגורים בקומת הקרקע ובקומות החניון.  3. לא יותרו חדרי טרפו בסמיכות לגני הילדים.</p>	4.1
		<p><b>ב מסחר</b></p> <p>1. רוחב חנות לא יפחת מ-4 מטר. עם זאת, תותר גמישות נקודתית ברוחב החנות בשל אילוצים טכניים וקונסטרוקטיביים.  2. גודל חנות מינימלי לא יפחת מ-50 מ"ר. עם זאת, תותר גמישות נקודתית בשטחי החנויות במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי ובאישור מהנדס העיר.</p>	ב
		<p><b>ג זיקת הנאה</b></p> <p>1. יותרו התאמות נקודתיות במיקום זיקת ההנאה, מבלי להקטין את רוחבה, במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p>	ג
		<p><b>4.2 ככר עירונית</b></p>	4.2
		<p><b>4.2.1 שימושים</b></p> <p>תותר העברת תשתיות תת קרקעיות לרבות מערכת פנאומטית.</p>	4.2.1
		<p><b>4.2.2 הוראות</b></p>	4.2.2
		<p><b>א בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר בניית מזוננים ו/או בתי קפה בתחום תא שטח 73.  2. עם זאת, יובטח מעבר חופשי לציבור מרחוב אבן עזרא לפארק ממזרח ברוחב שלא יפחת מ-5 מ'.  3. שטחי החצרות של גני הילדים יבנו כמרפסות מקורות בתחום תא שטח 73. שטחים אלה יבנו מתוך מניין השטחים המפורטים בטבלה 5 להלן.  4. לא יותרו מתקנים טכניים בכיכר העירונית לרבות פירי אוורור/שחרור עשן/הכנסת אויר וכיו"ב.  5. אופן בינוי בית הקפה/המזנון יקבע באופן סופי בהיתר הבניה.</p>	א
		<p><b>ב רישום חניונים</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>מגורים תלת מימד</b>  תתאפשר עריכת רישום תלת מימדי לצורך רישום חניה תת קרקעית פרטית תחת שטח ציבורי. רישום הזכויות של בעלי הזכויות בחניה יבוצעו בהתאם להוראות פרק ג' סימן א' 1 לחוק המקרקעין תשכ"ט 1961 (בעלות בחלקה תלת מימדית) ובהתאם לנספח התלת מימדי.</p>	ב

<b>4.2</b>	<b>ככר עירונית</b>

<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
------------	------------------

<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
--------------	----------------

תותר העברה נקודתית של תשתיות תת קרקעיות עבור מערכת פנאומטית פרטית בלבד בתחום זיקת ההנאה בלבד. המיקום הסופי יקבע בהיתר בניה ועבורו תירשם זיקת הנאה.

<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
--------------	---------------

א

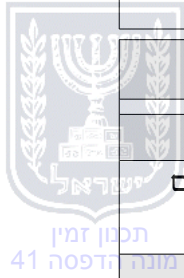
סימון מהתשריט : **זיקת הנאה**  
יותר שינוי במיקום זיקת ההנאה במסגרת היתר הבניה שיאושר ע"י הועדה המקומית. ורישום זיקת ההנאה יעודכן בהתאם לכך.

<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
------------	-------------------

<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
--------------	----------------

בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה, 1965.  
שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל, שבילי אופניים ומעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות.

<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
--------------	---------------



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
2604	(2)	(2)	(2)	(2)	19 (1)		186	55	10821		9207	20460	4519	10	מגורים ד'	מגורים ד'		
	(2)	(2)	(2)	(2)					350		100 (3)	600 (3)	4519	10	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'		
	(2)	(2)	(2)	(2)	1			80			100	200	4519	10	מסחר	מגורים ד'		
									840				283	70		ככר עירונית		
									1569 (5)		350	850 (4)	526	73	מבנים ומוסדות ציבור	ככר עירונית		
												100	526	73	מסחר	ככר עירונית		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

- 20% מסך יחידות הדיור, יהיו דירות ששטחן הכולל המותר לבנייה הוא עד 80 מ"ר כולל (עיקרי + שירות).
- תותר גמישות של 10% בניוד יחידות דיור ושטחים בין המגרשים בתוכנית הראשית ובלבד שיתקיימו התנאים המפורטים בסעיף 6.20 לתוכנית הראשית.
- יתאפשר ניוד שטחים עיקריים ושרות למבנים ומוסדות ציבור בין מגרשים 10 ו-73 בהיקף שלא יעלה על 5% אחוז מסך השטחים של החלקה המוסרת.
- בתחום תא שטח 70 קיים מגרש תלת ממדי מס' 1070 ביעוד מגורים תחת מימד, בשטח של 283 מ"ר ובנפח של 2,886 מ"ק ובתחום תא שטח 73 קיים מגרש תלת ממדי מס' 1073 ביעוד מגורים תלת מימד, בשטח של 526 מ"ר ובנפח של 5,365 מ"ק.
- יתאפשר ניוד שטחי שרות תת קרקעיים בין מגרשים 10, 1070 ו-1073.

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

- יותרו עד 3 מבנים בלבד בגבהים הבאים: עד 19 קומות לבנין A, עד 13 קומות לבנין B ועד 10 קומות לבנין C. הקומות הנ"ל כוללות את קומות הקרקע. מעבר למס' קומות זה תותר קומה טכנית בלבד לטובת מערכות, גובה הקומה הטכנית לא יעלה על גובה קומה טיפוסית.
- בהתאם למצויין בתשריט.

(3) בהתאם לסעיף 6.11 בתוכנית הראשית (הר/מק/2291).

(4) שטחים אלו כוללים 800 מ"ר עבור חצרות מקורות.

(5) זכויות בניה בתת הקרקע משוייכים למגרש תלת מימדי 1073 וישמשו את המגורים שבתא שטח 10.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 6. הוראות נוספות

### 6.1

#### תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להיתר ראשון יהיה הגשת דוח חברתי עדכני לאישור המנהלת להתחדשות עירונית.
2. תנאי להיתר הינו חתימה על הסכם פיתוח בין העירייה לבין החברה היזמית.
3. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת תצ"ר/תמ"ר ואישורו בועדה מקומית
4. היתר בניה לכל מבנה מגורים יכלול את כל שטחי המסחר ושטחי הציבור המצויים בו.
5. תנאי להיתר הבניה במתחם 05 יהיה מתן התחייבות ובטוחה, בנוסח שיאושר על ידי היועצת המשפטית, לחיבור מערכת האשפה של מתחם 05 למערכת האשפה הפנאומטית שתוקם במתחם 04 ופירוק המערכת הזמנית שבמתחם 05 לאחר התחברות עם מערכת האשפה הפנאומטית שתוקם במתחם 04.
6. תנאי להיתר בניה במתחם יהיה אישור מחלקת פיתוח סביבתי לכך שמאזן העצים הבוגרים בתוכנית נשמר.
7. תנאי להיתר בניה במגרשים במרחק של עד 50 מ' מתחנת הדלק, מחייב תאום ואישור אחראי לשיקום זיהומי דלק ברשות המים.
8. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה מתן כתב התחייבות לעירייה בדבר מימון הפרש הוצאות ניהול ואחזקת הרכוש המשותף, בהתאם לסעיף 2.2 בהחלטות ועדת המשנה מיום 6.7.2022 בעניין הר/דע/מימון תחזוקה.
9. תנאי למתן אישור אכלוס יהיה שליחת הודעות להעמדת הקרן למימון הפרש הוצאות ניהול ואחזרת הרכוש המשותף בהתאם לסעיף 2.3 בהחלטות ועדת המשנה מיום 6.7.2022 בעניין הר/דע/מימון תחזוקה.

### 6.2

#### חלוקה ו/ או רישום

1. תנאי להיתר ראשון יהיה אישור תצ"ר בועדה המקומית.
2. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום התצ"ר בפועל בלשכת רישום המקרקעין.
3. תנאי להיתר יהיה מתן התחייבות ובטוחה, באישור היועצת המשפטית, לרישום זיקות ההנאה לטובת מעבר לציבור והתחייבות לרישום כל השטחים הציבוריים בתחום התכנית עפ"י התצ"ר.
- לעניין רישום גני הילדים על שם העירייה יחולו הוראות סעיף 5 יד' להסכם מיום ה-25.11.2020.
4. כל השטחים הציבוריים בתחום התכנית ירשמו על שם עיריית הרצליה בכפוף לכל דין.

### 6.3

#### חניה

1. החניה תהיה תת קרקעית. במרתפי החניה למגורים יותרו עד 30% חניות עוקבות.
2. חניה ופתרונות פריקה וטעינה יאושרו במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי.
3. תסופק תשתית לטעינת רכב חשמלי לכלל היקף החניון.
4. תקן החניה לאופניים ואופנועים בהתאם לתקן הארצי התקף ותקן בניה ירוקה התקפות לעת הוצאת היתר הבנייה.
5. תקן החניה יעמוד על 1:1.5 עבור כל יח"ד. תקן חניה לשאר השימושים לפי התקן התקף המקסימלי לעת הוצאת ההיתר בועדה המקומית.

### 6.4

#### תשתיות

- א. תותר העברת תשתיות ומערכות תחת שטחים ציבוריים, לרבות מערכת פנאומטית פרטית.
- ב. תוואי תשתיות מוצע יקבע במסגרת תוכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי באישור הועדה המקומית.
- ג. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.



<b>6.4</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>3. יש לבצע הפרדה מלאה בין מערכות הביוב והניקוז.</p> <p>4. מערכת הביוב תהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות והתנאים הרלוונטים.</p> <p>5. תכנון האוורור לשטחי המסחר בפרוייקט יהיו בהתאם להנחיות המחלקה הסביבתית.</p>
<b>6.5</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך מגרש המגורים והכיכרות העירוניות, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>2. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו') באישור מח' ניקוז של עיריית הרצליה.</p> <p>3. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש באישור בועדה המקומית במסגרת היתר הבנייה.</p> <p>4. בנוסף לשטח החלחול, התכנית תציג פתרון לניהול והחדרת מי הנגר. פתרונות החדרה וניהול מי הנגר יתוכננו ע"י הידרולוג ויוצגו בדו"ח הידרולוגי מפורט בהתאם להנחיות העירייה העדכניות בעת קידום ההיתר.</p> <p>5. החישוב ההידרולוגי יהיה עפ"י טבלת עוצמות גשם ממישור החוף והכרמל העדכנית בעת הכנת הנספח ובמקרה הצורך החישוב יעודכן בעת הליך ההיתר.</p> <p>6. התכנית תציג הגנת מרתפים וחניונים תת קרקעיים מהצפה לאירוע בהסתברות 1%, קרי 1:100 שנים במשך שעה.</p> <p>7. כתנאי להיתר יש להגיש נספח סניטרי עם פתרונות הניקוז, ניהול הנגר וההחדרה.</p> <p>8. הנספח הסניטרי יתכונן ע"י מתכנן אינסטלציה בתיאום מול ההידרולוג, יועצי הקרקע והביסוס, קונסטרוקציה והאדריכלות.</p>
<b>6.6</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>חריגה ממספר הקומות, שינוי קווי בניין ומרחקים שנקבעו בין המבנים הינם מחייבים וסטיה מהם תחשב סטיה ניכרת.</p>
<b>6.7</b>	<b>בניה ירוקה</b>
	<p>1. תנאי להגשת היתר בניה יהיה עמידה בת"י 5282, או תקינה אחרת ברשות המקומית, ובדרישות היחידה לאיכות הסביבה בנושא בנייה ירוקה.</p> <p>2. ההיתר יכלול התייחסות להתייעלות אנרגטית בפרוייקט, בין היתר בשיפור המערכות המכניות ובמעטפת המבנה, מחזור אשפה, מחזור פסולת בניין, תשתיות לטעינת רכבים חשמליים.</p> <p>3. לעת אישור היתר יוצגו האמצעים למיתון השפעות תופעת אי החום העירונית.</p> <p>4. תכנית העיצוב האדריכלי תוצג ותתואם על ידי המחלקה לתכנון בר קיימא.</p>
<b>6.8</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>קרינה ואקוסטיקה:</p> <p>1. יש לעמוד בתקן ישראלי 5281 לבנייה ירוקה בפרקים קרינה ואקוסטיקה לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>איכות אוויר:</p> <p>א. מיקום פתחי האוורור על סוגם ממערכות הטכניות ומהמרתפים יהיו בתיאום ואישור המחלקה לפיתוח סביבתי ומחלקת תכנון בר-קיימא.</p> <p>ב. אוורור מרתפים ואגוז גרטרור - יש למקם את פתחי האוורור בגג העליון. ככל שיאווררו חדרי</p>

<b>6.8</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>הטרפו וחדר המשאובת לפיתוח, איוורור זה לא יופנה לאזורי שהייה.</p> <p>ג. באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתיאום מחלקת תכנון בר-קיימא יתאפשר לחרוג מדרישות אלו בנסיבות מיוחדות.</p> <p>ד. תתוכנן תשתית לאספקת חשמל לרכבים חשמליים לכלל היקף החניון.</p> <p>ה. חדרי השנאים ימוקמו בתת הקרקע בלבד ובהתאם לחוק בתקנות הנדרשות.</p>

<b>6.9</b>	<b>סקר איכות קרקעות</b>
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה/חפירה יהיה ביצוע קידוחים ובדיקות קרקע ו/או גזי קרקע, עפ"י תכנית מאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה וסילוק הקרקע המזוהמת במידה ותימצא.</p> <p>2. יש לבצע איטום נגד חדירת גזי קרקע במבנים שבתחום התכנית, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. המשרד להגנת הסביבה ראשי לתת פטור מהדרישה לאיטום, על בסיס תוצאות בדיקות גזי קרקע שיבוצעו בשטח על פי תכנית שתאושר על ידו.</p>

<b>6.10</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>1. לא יוצא היתר בניה במתחם 05 לאחר שהוצאו היתרי בניה בכל תחום התכנית הראשית המסתכמים ב 634 יח"ד בסה"כ, אלא אם כן פונו ונהרסו כל השטחים המיועדים לשב"צ בתאי שטח A40 , B40 , C40 בתחום התכנית הראשית.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במתחם 05 לאחר שהוצאו היתרי בניה בכל תחום התכנית הראשית המסתכמים ב 700 יח"ד בסה"כ, אלא אם כן נערכה בה"ת באישור אגף תשתיות.</p> <p>3.</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע קידוחים ו/או בדיקות קרקע ו/או גזי קרקע על פי תכנית מאושרת על פי המשרד להגנת הסביבה וסילוק הקרקע המזוהמת במידה ותמצא.</p> <p>ב. יש לבצע איטום נגד חדירת גזי קרקע במבנים שבתחום התכנית, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. המשרד להגנת הסביבה ראשי לתת פטור מהדרישה לאיטום על בסיס תוצאות בדיקות גזי קרקע שיבוצעו בשטח על פי תכנית שתאושר על ידו.</p>

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41