

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0801811

הר/מק/2/2291 איחוד וחלוקה למתחם 02, שיכון ויצמון, הרצליה.

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי הרצליה

סוג תכנית מפורטת תכנית מפורטת

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 02 בהתאם לסעיף 6.14 בתכנית הראשית (הר/מק/2291). התכנית קובעת הוראות לשלבי ביצוע של דרך בן סרוק, שינוי הוראה בדבר שטח דירה קטנה אשר יוגדר כשטח של 80 מ"ר במקום שטח של 75 מ"ר, שינוי הוראה בדבר תמהיל דירות תמורה בכל בניין חדש מהתכנית הראשית הר/מק/2291 אשר קבעה שיעור של 40% , לעד 55% דירות תמורה בכל בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הר/מק/2/2291 איחוד וחלוקה למתחם 02, שיכון ויצמן, הרצליה.

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 504-0801811

שטח התכנית 1.2 17.789 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 לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הרצליה
קואורדינאטה X	184463
קואורדינאטה Y	674460

1.5.2 תיאור מקום

מתחם הממוקם על פינת הרחובות הרב קוק ומנחם בן סרוק.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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
6527	מוסדר	חלק	242, 244-246	27, 241, 243, 250-252, 255
6535	מוסדר	חלק	79, 81-83, 87	29-30, 84-86

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 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קיקה ברא"ז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קיקה ברא"ז		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 52 30/05/2022	יצחק נעים	29/05/2022			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	חוברת סקר עצים	09: 36 11/12/2022	נועם ביב	04/12/2022	52		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		12: 27 19/05/2022	קיקה ברא"ז	19/05/2022		1: 500	מנחה	בינוי
לא	תשריט לסקר עצים	09: 40 11/12/2022	נועם ביב	04/12/2022		1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		17: 20 20/12/2022	קיקה ברא"ז	14/06/2022		1: 500	רקע	מצב מאושר

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



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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית הרצליה	הרצליה	בן גוריון	2	09-9591544		vikiw@herz liya.muni.il
	פרטי			אזורים בניין) (1965 בע"מ	תל אביב- יפו	ארניה אסוולדו	32	03-5632789		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
אדריכל	עורך ראשי	קיקה ברא"ז	36471	קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכ	תל אביב- יפו	לינקולן	20	03-6254422		kika@kikabr az.co.il
אגרונום	יועץ	נועם ביב			צור יצחק	(1)	16	052-8490001		noam@ptilat- hamidbar.co.i 1
מודד	מודד	גטניו ברני	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	berni@datam ap.com
שמאי	שמאי	יצחק נעים	1058		קרית אונו	רבין יצחק	16	03-7441156		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 49

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, בחלק משטח מתחם 02 וכמסומן בתשריט התכנית, בהתאם לסעיף 6.14 לתכנית הראשית הר/מק/2291. הגדלת התחום מתחם 02, שינוי הוראות לשלבי ביצוע דרך בן סרוק והתניות להיתרים, קביעת זיקות הנאה נוספות על הר/מק/2291, הגדלת התחום מתחם 02, שינוי הוראה בנוגע לתמהיל דירות תמורה בכל בניין חדש מ 40% לעד 55%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית.
- קביעת הוראות לעניין זכות מעבר לציבור.
- קביעת חזית מסחרית לכיוון זיקת הנאה והארכת חזית מסחרית קיימת ברחוב בן סרוק.
- קביעת הוראות ותנאים להיתר בניה.
- קביעת הוראות רישום.
- שינוי הוראה בדבר שטח דירות קטנות מ-75 מ"ר לעד 80 מ"ר (עיקרי+שרות)
- קביעת הוראות להריסת מבנים
- תוספת שטחי שרות תת קרקעיים בהיקף של 4,500 מ"ר
- קביעת הוראות מיוחדות לעניין זכות מעבר זמנית לכלי רכב.
- שינוי תמהיל דירות התמורה בכל בניין חדש מ-40% לעד 55%.
- שינוי גבולות המתחם בהתייחס לתוכנית הראשית הר/מק/2291 הכוללת תא שטח C40 במתחם 02 הגדלת הקו הכחול וגבול המתחם בהתאם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	14
מבנים ומוסדות ציבור	40B, 40C
דרך מאושרת	823 - 820
דרך מוצעת	923 - 920

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	921
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	14
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	823, 821
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	921, 920
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	40B
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	14
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	823, 820
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	923, 920
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	40B, 40C
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	821
דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'	14
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	40B, 40C
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	14
זיקת הנאה	דרך מאושרת	821
זיקת הנאה	דרך מוצעת	922
זיקת הנאה	מגורים ד'	14
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	821
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	40B
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	14
חזית מסחרית	מגורים ד'	14
מבנה להריסה	דרך מוצעת	922, 920
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	40B
מבנה להריסה	מגורים ד'	14
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	821, 820
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	923 - 920
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	40B, 40C
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,256	12.68

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
20.24	3,600	דרך מוצעת
20.69	3,680	מבנים ומוסדות ציבור
46.39	8,253	מגורים ד'
100	17,789	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
12.83	2,287.22	דרך מאושרת
20.20	3,602.13	דרך מוצעת
20.65	3,682.72	מבנים ומוסדות ציבור
46.32	8,258.27	מגורים ד'
100	17,830.34	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	<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	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. קו המרפסות לא יחרוג מקווי הבניין המסומנים בתשריט. עם זאת, ניתן יהיה לבלוט לכיוון רחי הרב קוק עם מרפסות ואלמנטים ארכיטקטוניים עד ל-1.2 מ' מעבר לקו הרחוב (גבול מגרש).</p> <p>ב. שאר ההוראות בהתאם למפורט בתוכנית הראשית.</p> <p>ג. בכל בניין חדש שיעור דירות התמורה לא יעלה על 55% (תיקון לס' 6.15.3 לתכנית הראשית).</p> <p>ד. לא תותר הפנייה של מערכות טכניות כלפי חזיתות הרחובות לרבות צוברי גז.</p> <p>ה. לא יותרו הצמדות של חצרות לדירות גן בחזית הרחוב.</p> <p>ו. לא יותרו מתקנים טכניים בסמוך לשטחים ציבוריים לרבות פירי אוורור, שחרור עשן, הכנסת אויר וכיו"ב.</p> <p>ז. לא יותרו חדרי טראפו בסמיכות לשטחי ציבור. חדרי טראפו בתת הקרקע בלבד.</p> <p>ח. פתרונות ומערכות טכניות עבור המגורים יותרו אך ורק בשטחי המגורים.</p> <p>ט. תותר העברת מערכת אשפה פנאומטית בתחום זיקת ההנאה המסומנת בלבד כאמור בסעיף 4.4.2 להלן.</p> <p>י. השטחים המיועדים עבור מערכת אשפה זמנית עילית ואשר יבוטלו עם חיבור המתחם למערכת האשפה הפנאומטית יוכלו לשמש כשטחים משותפים לרווחת הדיירים בלבד ו/או שטחי שימוש נלווים אחרים באישור מהנדסת העיר, שטחים אלו לא יוסבו לשטחי מגורים עבור דירות.</p>
ב	<p>מסחר</p> <p>1. רוחב חנות לא יפחת מ-4 מטר. עם זאת, תותר גמישות נקודתית ברוחב החנות בשל אילוצים טכניים וקונסטרוקטיביים.</p> <p>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> <p>3. קירות יורדים של מרחבים מוגנים לשטחי המסחר שבקומת הקרקע ישולבו באופן אינטגרלי ויעוצבו בחלק מהחזית המסחרית כך שלא יהוו פגיעה עיצובית.</p> <p>4. תותר הפניית מסחר לעבר הרחובות ההיקפיים הרב קוק, בן סרוקוזיקות ההנאה המקשרות ביניהם. לא תותר הפניית מסחר לרחוב רבינו תם.</p> <p>5. תותר חלוקה מקומית של קומה מסחרית העולה על 8 מ' בשל הפרשי טופוגרפיה, לשתי קומות מבלי שהדבר יחשב לתוספת קומה ובלבד שגובה קומת המסחר לאורך הרחוב לא יפחת מ-5 מ' ברטו. יותר שימוש בחלל הנוסף למסחר, למשרדים ולרווחת דיירים במסגרת זכויות הבניה המותרות באישור מהנדס העיר בשלב אישור תוכנית לעיצוב האדריכלי</p>

<p>מגורים ד'</p>	<p>4.1</p>
<p>זיקת הנאה</p> <p>ג</p> <p>1. כל ההוראות בהתאם לתוכנית הראשית. 2. יותר שינוי נקודתי במיקום זיקת ההנאה מבלי להקטין את רוחבה או את שטחה הכולל במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p>	
<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>ד</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>1. בשטח המסומן בתשריט התוכנית כהנחיות מיוחדות יש לשמור על רצועה ברוחב של 5 מ' לטובת מעבר זמני לכלי רכב שיאפשר גישה זמנית לבניינים הקיימים בחלקות 93, 47 ו-141. 2. עם הריסת המבנים בחלקות הנ"ל תתבטל אפשרות מעבר זו.</p>	
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p> <p>4.2.1</p> <p>בנייני ציבור לרבות בניינים למטרות חינוך, תרבות, שירותים קהילתיים, בריאות, דת ורווחה. שטחים לצרכי ציבור לרבות כבישים, מגרשי חניה, חניון ציבורי תת קרקעי, שבילים, מתקני ספורט ושעשועים, מגרשי ספורט, מקלטים ומתקני תשתית, מתקנים טכנים, מסחר עבור באי המבנה והמוסד הציבורי. משרדי העיריה, דיור בהישג יד לפי תקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית) או כל יעוד ציבורי לפי ס' 188 לחות"ב. לא יותרו מתקנים טכניים לרבות חדרי טרנספורמציה בעל הקרקע.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>לא יותרו מתקנים טכניים בשטחים ציבוריים לרבות פירי אוורור/שחרור עשן/הכנסת אויר וכיו"ב.</p>	
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p> <p>4.3.1</p> <p>א. תותר העברה נקודתית של תשתיות תת קרקעיות עבור מערכת פנאומטית פרטית בלבד בתחום זיקת ההנאה בלבד. המיקום הסופי יקבע בהיתר הבניה ועבורו תירשם זיקת הנאה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>בינוי</p> <p>א</p> <p>1. מקטע רחוב בן סרוק הקיים בין רח' הרב קוק לרבנו תם, לא יהרס ולא יבוטל כל עוד לא נבנה קטע כביש בתוואי החדש שלו בתחום מתחם 01 בהתאם לתוכנית הראשית.</p>	
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>א. תותר העברה נקודתית של תשתיות תת קרקעיות עבור מערכת פנאומטית פרטית בלבד בתחום זיקת ההנאה בלבד.</p>	



דרך מוצעת	4.4
הוראות	4.4.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה</p> <p>1. תותר העברת מערכת אשפה פנאומטית בתחום זיקת הנאה המסומנת בלבד. לצורך כך תירשם זיקת הנאה למעבר תשתיות ברוחב שייקבע בעת הוצאת היתר הבניה .</p> <p>2. יותר שינוי במיקום זיקת הנאה במסגרת היתר הבניה שיאושר ע"י הועדה המקומית ורישום זיקת הנאה יבוצע בהתאם לשינוי המיקום.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"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
6272	(2)	(2)	(2)	(2)	26 (1)	448	60	22176	49280	8253	14	מגורים	מגורים ד'			
	(2)	(2)	(2)	(2)	1		80	685	1465	8253	14	מסחר	מגורים ד'			
								30800	22861	50745	8253	14	<סך הכל>	מגורים ד'		
	(2)	(2)	(2)	(2)	6		55			2903	40B		מבנים ומוסדות ציבור			
	(2)	(2)	(2)	(2)	6		55			777	40C		מבנים ומוסדות ציבור			
								7750	2500	(3) 7500			<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור		

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).
- יותר ניוד של שטחים עיקריים בין תאי שטח 40B ו-40C בשיעור של עד 15%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מספר הקומות מתייחס למס' הקומות המירבי במגרש.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) נוסף על שטח זה תותר תוספת של 100 מ"ר עבור מסחר.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תצ"ר ואישורו בועדה מקומית.
2. תנאי להיתר עבור מבנה A על פי נספח הבינוי המתוכנן להיבנות בתחום הדרך רחוב בן סרוק הקיים, הינו השלמת הביצוע של תוואי הדרך ברחוב בן סרוק בתחום מתחם 01 בתוואי החדש.
3. הבקשה להיתר תכלול את סימון דירות התמורה בכל בניין.
4. תנאי להיתר ראשון יהיה הגשת דוח חברתי עדכני לאישור המנהלת להתחדשות עירונית.
5. תנאי להיתר הינו חתימה על הסכם פיתוח בין העירייה לבין החברה היזמית.
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 ואחזקת הרכוש המשותף בהתאם לסעיף 2.3 בהחלטות ועדת המשנה מיום 6.7.2022 בעניין הר/דע/מימון תחזוקה

6.2

חלוקה ו/ או רישום סימון בתשריט : שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

- א. תנאי להיתר ראשון יהיה אישור תצ"ר בועדה המקומית.
- ב. התצ"ר תרשם כ "חלוקה חדשה" כמשמעותה בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום התצ"ר בפועל בלשכת רישום המקרקעין.
- ג. 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.
- ד. כל השטחים הציבוריים בתחום התכנית ירשמו על שם עיריית הרצליה בכפוף לכל דין.

6.3


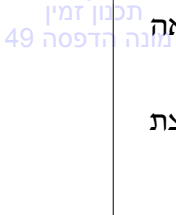
חניה

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

איכות הסביבה

- קרינה ואקוסטיקה :
1. יש לעמוד בתקן ישראלי 5281 לבנייה ירוקה בפרקים קרינה ואקוסטיקה לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- איכות אוויר :
- א. מיקום פתחי האוורור על סוגם ממערכות הטכניות ומהמרתפים יהיו בתיאום ואישור המחלקה לפיתוח סביבתי ומחלקת תכנון בר-קיימא.

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 49</p>	<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>ב. אוורור מרתפים ואגוז גנרטור - יש למקם את פתחי האוורור בגג העליון. ככל שיאווררו חדרי הטרפו וחדר המשאובת לפיתוח, אוורור 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>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 49</p>	<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <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 ההחדרה 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>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 49</p>	<p>6.6 בניה ירוקה</p> <p>1. תנאי להגשת היתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281, או תקן אחר ברשות המקומית, ובדרישות היחידה לאיכות הסביבה בנושא בנייה ירוקה.</p> <p>2. ההיתר יכלול התייחסות להתייעלות אנרגטית בפרויקט, 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>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 49</p>	<p>6.7 תשתיות</p> <p>א. תוואי תשתיות (לרבות תשתית להעברת צנרת עבור מערכת פנאומטית פרטית) מוצע יקבע במסגרת תוכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי באישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. תרשם זיקת הנאה לטובת מעבר מערכת אשפה פנאומטית בתת הקרקע. מיקום זיקת הנאה סופי ורוחבה יקבע בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.</p> <p>ג. תנאי להיתר הבניה במתחם 02 יהיה מתן התחייבות ובטוחה, בנוסח שיאושר על ידי היועצת המשפטית, לחיבור מערכת האשפה של מתחם 02 למערכת האשפה הפנאומטית שתוקם במתחם 04 ופירוק המערכת הזמנית שבמתחם 02 לאחר התחברות עם מערכת האשפה הפנאומטית שתוקם במתחם 04.</p>	<p>6.7</p>

6.8	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. נטיעות עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>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 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>2. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתוכנית :</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעתים נדרש בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור) יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מיוחדת למוסדות התכנון.</p>

6.9	סטיה ניכרת
	<p>חריגה ממספר הקומות, שינוי קווי בניין ומרחקים שנקבעו בין המבנים הינם מחייבים וסטיה מהם תחשב סטיה ניכרת.</p>

6.10	סקר איכות קרקעות
	<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>

6.11	הנחיות מיוחדות
	<p>1. לא יוצא היתר בניה במתחם 02 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 02 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. ביטול דרך בן סרוק מותנה בפתיחתו מחדש במתחם 01 בהתאם לסעיף 4.3.2 לעיל.</p> <p>4.</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 ותימצא.</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>

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

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49