

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0729269

הר/מק/2466-איחוד וחלוקה לחלקות 163-164 גוש 6669 הרצליה

תל-אביב

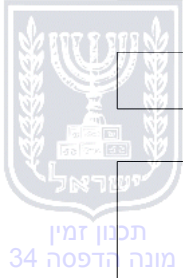
מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5000991117/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בגוש 6669 חלקות 163,164 ברחוב גלי תכלת 22,24. בשתי החלקות הנ"ל בייעוד מגורים אי מוגבל עפ"י תכנית הר/253/א' (אושרה בתאריך 08.06.1961 בי.פ. 852).
התכנית בסמכות הוועדה המקומית. מגישי התכנית הינם בעלי הקרקע הפרטיים.
מטרת התכנית הינה איחוד וחלוקת החלקות, בהסכמה- לשלוש חלקות נפרדות.
התכנית מייצרת קווי בניין חדשים, על מנת שיהיה ניתן לממש את זכויות הבנייה הקיימות בשלושת החלקות החדשות אך אינה משנה או מוסיפה לזכויות הבנייה המאושרת
לטובת עיריית הרצליה תירשם חכירה, זיקת הנאה למעבר ציבורי של הולכי רגל אשר יאפשר גישה ומעבר לשצ"פ. רצועת קרקע זו אמורה לשמש כשביל מגשר, אחד מבין שניים בין רחוב גלי תכלת לבין שצ"פ נרחב, גם לאומי בבעלות רמ"י המצוי מאחורי חלקות נושא התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הר/מק/2466-איחוד וחלוקה לחלקות 163-164 גוש 6669 הרצליה

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

504-0729269 מספר התכנית

1,990 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (19), 62א (א) (4), 62א (א) (7)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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	181900
	קואורדינאטה Y	676900
1.5.2 תיאור מקום	צפון מערב להרצליה	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות:

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רחוב גלי תכלת 22, 24

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6669	מוסדר	חלק	163-164	

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 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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/ 1635/ ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ מק/ 1635/ ב. הוראות תכנית הר/ מק/ 1635/ ב תחולנה על תכנית זו.	5022			14/10/2001
הר/ מק/ 2000/ א/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ מק/ 2000/ א/ 3. הוראות תכנית הר/ מק/ 2000/ א/ 3 תחולנה על תכנית זו.	5263			08/01/2004
הר/ מק/ 2000/ מב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ מק/ 2000/ מב. הוראות תכנית הר/ מק/ 2000/ מב תחולנה על תכנית זו.	5837	4253		05/08/2008
הר/ מק/ 2000/ מע	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ מק/ 2000/ מע. הוראות תכנית הר/ מק/ 2000/ מע תחולנה על תכנית זו.	5037			04/12/2001
הר/ 1396	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1396. הוראות תכנית הר/ 1396 תחולנה על תכנית זו.	2209			01/04/1976
הר/ 1635/ א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 1635/ א. הוראות תכנית הר/ 1635/ א תחולנה על תכנית זו.	5276	2050		29/02/2004
הר/ 2000/ א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 2000/ א. הוראות תכנית הר/ 2000/ א תחולנה על תכנית זו.	5065	1978		09/04/2002
הר/ 2000/ ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 2000/ ב. הוראות תכנית הר/ 2000/ ב תחולנה על תכנית זו.	4587	622		16/11/1997
הר/ 2000/ מ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 2000/ מ. הוראות תכנית הר/ 2000/ מ תחולנה על תכנית זו.	3807	168		25/10/1990



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		מ תחולנה על תכנית זו.				
הר/253/א	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/253/א. הוראות תכנית הר/253/א תחולנה על תכנית זו.	852			08/06/1961
הר/33/R	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/33/R. הוראות תכנית הר/33/R תחולנה על תכנית זו.	1218			20/08/1942
הר/688	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/688. הוראות תכנית הר/688 תחולנה על תכנית זו.	1579			20/11/1969
הר/1126	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/1126. הוראות תכנית הר/1126 תחולנה על תכנית זו.	0			24/07/1972



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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				חוסני ענבوسی			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חוסני ענבوسی		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	05/01/2023	חוסני ענבوسی	12: 02 22/01/2023		לא
חניה	רקע	1: 250	1	08/03/2020	עבד אלרחמן מחמיד	15: 44 27/05/2024		לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 250	1	18/04/2020	חוסני ענבوسی	15: 46 27/05/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/05/2020	חוסני ענבوسی	17: 27 06/05/2020		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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
ל"ר	פרטי	אסתר עזרא (1)			הרצליה			09-9562992		
ל"ר	פרטי	מיכאל פלורסהיים (2)			רמת גן			03-6134400	03-6134500	
ל"ר	פרטי	גיטי רחמנו (3)			תל אביב- יפו					
ל"ר	פרטי	יצחק שנירר (4)			גבעתיים			03-7323207		
ל"ר	פרטי	לאה שנירר (4)			גבעתיים			03-7323207		

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: רח' יצחק ניסים 16 מיקוד 4645716.
- (2) כתובת: מרח' ז'בוטינסקי 33 רמת גן 52511.
- (3) כתובת: ישה חפץ 6/12 מיקוד 6350402 תא אביב.
- (4) כתובת: דרך יצחק רבין 53 קניון גבעתיים קומה 6 גבעתיים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסתר עזרא			(1)	הרצליה		09-9562992		
פרטי	מיכאל פלורסהיים			(2)	רמת גן		03-6134400	03-6134500	
פרטי	גיטי רחמנו			(3)	תל אביב- יפו				
פרטי	יצחק שנירר			(4)	גבעתיים		03-7323207		
פרטי	לאה שנירר			(4)	גבעתיים		03-7323207		

- (1) כתובת: רח' יצחק ניסים 16 מיקוד 4645716.
- (2) כתובת: מרח' ז'בוטינסקי 33 רמת גן 52511.
- (3) כתובת: ישה חפץ 6/12 מיקוד 6350402 תא אביב.
- (4) כתובת: דרך יצחק רבין 53 קניון גבעתיים קומה 6 גבעתיים.

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	חוסני ענבوسی	89298	משרד אדריכלות ותכנון	באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה (1)		04-6280995	04-6280994	arc.anabusi@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	עבד אלרחמן מחמיד	107070		אום אל- פחם	(2)		04-6114077	04-6114077	segma11_eng@yahoo.com
מודד מוסמך	מודד	גורדון סיני	408		הרצליה	(3)		09-9588444	09-9585445	gor-mal@inter.net.il

(1) כתובת: רח' ראשי בקה אל גרבייה ת.ד. 523.

(2) כתובת: מועאויה ת.ד. 459.

(3) כתובת: רח' רופין 9 הרצליה.



תכנון זמין
הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

- 1-איחוד וחלוקה בהתאם להוראות החוק.
- 2-יצירת מסגרת תכנונית לשלוש חלקות נפרדות.
- 3-שינוי בקווי בניין ע"מ לאפשר מימוש של זכויות הבנייה
- 4-רישום זיקת הנאה למעבר חופשי של הולכי הרגל בשטח של 132.60 מ"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים.
- 2- שינוי בקווי בנין לבניינים קיימים .
- 3- שינוי בגודל מגרש מינימלי .
- 4- שינוי בקווי בניין צדדים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

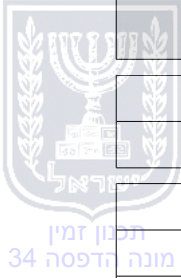
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		3 - 1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	3
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים א'	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,990	מגורים א'
100	1,990	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,988.44	מגורים א'
100	1,988.44	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1- בתים חד- משפחתיים 2- בתים דו- משפחתיים 3- בתי קוטג' . 4- משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו הבית . 5- מוסך למכוניות פרטית של דיירי הבית .</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1- שטחי שירות/ ח.מקורה בניה צמודת קרקע: על פי החלטת וועדה דע/שטחי שירות/2 במליאת הוועדה המקומית ישיבה 30 מתאריך 01.05.2005. בכל מגרש במרחב התכנון המקומי בו מבוקשת יח"ד צמודות קרקע על פי תכנית תקפה שאושרה או הופקדה לפני 13/02/1992 הוא מועד תחילתן של תקנות אלה, תותר תוספת של 21 מ"ר לכל תא חנייה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ-39 מ"ר ליח"ד. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי שירות עיליים ותת קרקעיים שהיו מותרים (כגון: ממ"ד, נספחים, מרתפים, בריכות וכיוצ"ב).</p> <p>א. על כל מגרש יורשה לבנות רק נספח אחד, בתנאי שמוסך פרטי לדיירי אותו בית יכלו להיות יוצא מהכלל לצורך פסקה זו, כנספח נוסף על הנספח הרגיל. המרחק בין הבניין הראשי והנספח יקבע לפי החלטת מיוחדת של הוועדה המקומית. בכל מקרה של בניין מוסך בחזית המגרש קו בניה יהיה לפחות 2 מטר.</p> <p>ב. מקומם של נספחים יקבעו על ידי המהנדס ואפשר לקבעם על גבולות המגרשים השכנים.</p> <p>ג. לא נכלל הנספח בגוף הבית הראשי יהיה המרחק החופשי בין הבית והנספח שלשה מטרים לפחות, בתנאי שדין מרפסת כדין בית לצורך פסקה זו.</p> <p>ד. נספח שהוקם על גבול מגרש שכן לא יקבעו בו כל פתחים, לא ייעשו שפועים בגוו ולא ותקנו בו מרזבים, צינורות למים נקיים או דלוחין לצד מגרש השכן .</p> <p>ה. חובת הקמת מרתף בבניין- ההיתר לבניית מרתף עפ"י תכנית זאת יכלול כל השימושים והשטחים המיועדים תכניות מאושרות למבני עזר, מקלטים, חדרי מוכנות, מחסנים, בתחום המרתף בלבד, לא יותרו שטחים לשימושים הנ"ל מחוץ למרתף.</p> <p>2- מבואת כניסה צמודת קרקע- בבניה צמודת קרקע תותר הקמת גגון מעל שער הכולל כניסה הולכי רגל הממוקם בחזית המגרש בכפוף לתנאים הבאים :</p> <p>א. השימוש בשטח המקורה יהיה למבואת כניסה בלבד והוא יחושב כשטח שרות .</p> <p>ב. השטח המקורה לא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד.</p> <p>ג. גובה מבנה המבואה לא יעלה על 2.60 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.</p> <p>ד. המבואה תמוקם במרווח, ותוצמד לגבול שבין מגרש המגורים לבין השטח הציבורי ממנו מתבצעת גישת הולכי רגל אל בית המגורים .</p> <p>ה. המבואה תוקף בקירות לכל היותר משלושה עברים, ובכל מקרה תהיה פתוחה לכיוון השטח הציבורי ממנו מתבצעת גישה הולכי רגל.</p> <p>3- במידה והוגש בקשה להקמת בית מגורים שרצפתו מחלקת שני מפלסים בהפרש של חיצו קומה בקירוב. לא יורשו מבני עזר, אלא יתקנו בקומה שמתחת למפלס הגבוה יותר- מוסך פרטי, מחסן לכלי בית וגינה, מקלט וכו'.</p> <p>4- במגרש קטן מ-750 מ"ר יותר בנייה יח"ד אחת, במגרש בגודל בין 750 מ"ר ל-1000 מ"ר יותר שני יח"ד, במגרש שגודלו מעל 1000 מ"ר, מס' יח"ד יחושב באופן יחסי לגודל המגרש, לפי שתי</p>



מגורים א'	4.1
<p>יח"ד לדונם. בכל מקרה בו יתקבל מספר חלקי, יעוגל מס' יח"ד כלפי מעלה ליחידה שלמה מ-0.8 ומעלה בכל מקרה אחר, יעוגל מס' יח"ד כלפי מטה.</p> <p>5- במגרשים בהם יוכח כי הוצאו היתרי בניה למס' יח"ד העולה על מס' יח"ד כמפורט לעיל, תהיה הצפיפות עפ"י מס' יחידות הדיור שאושרו בפועל באותם היתרי בניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (מתא שטח %)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
							עיקרי	שרות						שרות
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									
5	8	4	2	1	(2) 2	11	1	25	(1) 25	7%	36%	727	1	מגורים א'
5	8	1.5 (3)	3	1	(2) 2	11	1	25	(1) 25	7%	36%	542.53	2	מגורים א'
5	8	3	3	1	(2) 2	11	1	25	(1) 25	7%	36%	(4) 720.47	3	מגורים א'

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- במגרש קטן מ- 750 מ"ר תותר יח"ד אחת.

ב- סה"כ אחוזי בנייה עיקרי בקומה אחת 25% או ב-2 קומות קוטגי: 36% או בניין שמרצפותיו במפלסי ביניים, 30%.

ג- מעבר לאחוזי הבניה המפורטים ראשית הועדה המקומית לאשר תוספת אחוזי בניה

- 6% לשיפור התכנון

- 5% בגין התקנת מעלית

- 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר

אישור תוספת אחוזי בניה אלה יהיה מותנה בנקיטת הליך כקובע בסעיף 149 לחוק בדבר הקלה ובאישור הועדה המקומית, לרבות היטל השבחה.

ד- קווי בניין למבנים קיימים יהיו ע"פ תשריט.

ה- קווי בנין לכל בנייה חדשה ע"פ הוראות תוכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: אחוזי שירות לבניית מרתף.

(2) 2 קומות מעל ק.מרתף.

(3) יותר קו בניין צדי ימיני 1.5מ' והמשך יותר 2.5 מ'.

(4) א- מתוך שטח המגרש תירשם זכות מעבר ברגל לטובת עריית הרצליה בשטח של 132.60 מ"ר.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <p>א- החניה בכל האזורים תהיה בתחומי המגרש תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות ומס' מקומות חניה יהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה ה'תשע"ו 2016.</p> <p>ב- חניה מקורה תהיה אך ורק בקומת קרקע של המבנה ואו בתחום קווי הבניין הצדדים של החלקה.</p>
<p>6.3</p>	<p>תשתיות</p> <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>מים:</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. הידרנטים:</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>תיקשורת וחשמל:</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>מרחב מוגן / מקלט:</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית..</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>

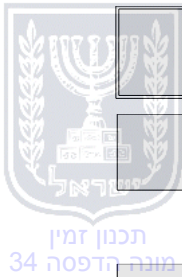


6.3	תשתיות
	<p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי מונה הדפסה 34 תכנון זמין</p> <p>חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>3 מ' א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף</p> <p>2 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד.</p> <p>5.00 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 2 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 20.00 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:</p> <p>35.00 מ' ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו -</p> <p>0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתאום עם חברת החשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ' י. ארון רשת</p> <p>3 מ' יא. שנאי על עמוד</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.4	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>
	<p>לוקה חדשה:</p> <p>א. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות</p>

6.4	חלוקה ו/ או רישום	
	<p>תשריט חלוקה לצורכי רישום ב.שטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו כחוק וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 126 לחוק התכנון והבניה.</p>	
6.5	תקשורת	
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
6.6	סטיה ניכרת	
	<p>1. כל שינוי בקווי הבניין ו/או בזכויות הבנייה תיחשב סטייה ניכרת 2. לא תינתן הקלה בקו בניין צידי לכיוון צפון, כל הקלה תיחשב לסטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>	
6.7	פסולת בניין	
	<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה- 2005 , וכמפורט להלן :</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר) .</p> <p>1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות .</p> <p>2. חובת גריסה היתר בניה למבנה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. ובהעדר איזון</p> <p>3.1 יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר בניינים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>3.2 מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר בניינים .</p> <p>3.3 מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי .</p> <p>הוועדה המקומית ראשית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה .</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
6.8	פיתוח סביבתי	
	<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים</p>	

<p>6.8 פיתוח סביבתי</p>	<p>הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית. ג. נגר עילי</p> <p>1. השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן :</p> <p>1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>1.3. מרבית מי הגשמים יפנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>1.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב .</p>
<p>6.9 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>א-תנאי היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ב- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. (כביכול שישנם עצים).</p> <p>ג- תנאי להיתר בניה ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה, לכן אלמנטים החורגים לתחום השצ"פ על ידי ועל חשבון מבקש ההיתר.</p>
<p>6.10 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתא שטח מס' 1 .</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 3 בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' 1 ובתא שטח מס' 3 .</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות או לפי שקיים באותו תא שטח.</p>
<p>6.11 קולטי שמש על הגג</p>	<p>א.בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב.בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>
<p>6.12 שרותי כבאות</p>	<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות .</p>

<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.13</p>
<p>1. חלק העירייה נועד לאפשר רצועת שביל עם זיקת הנאה לציבור לשם גישה ומעבר לשצ"פ, (להלן: "רצועת השביל"), ולבעלי תא שטח מס' 3 ניתנת בו זכות שימוש בלעדית כחלק מחצר ביתם עד למועד שהעירייה תצטרך שטח זה. במהלך השימוש לא תבוצע כל בנייה על רצועת השביל, ולא יטעו בה עצים. תתאפשר בתחומה רק שתילת שיחים/צמחייה נמוכה/מדשאה או צמחיה שניתן לעקור. הגדר הנוכחית המפרידה בין רצועת השביל לחלקה השכנה תישאר במקומה. זכות המעבר לציבור כפופה להודעת דרישה בכתב של רצועת השביל על ידי עיריית הרצליה, עם דרישה בכתב של עיריית הרצליה לפינוי רצועת השביל, באחריות בעלי תא שטח 3 לפנותו על חשבונם מכל בנייה ו/או נטיעה ו/או צמחיה מסוג כלשהו.</p> <p>2. תירשם הערה בנסח המקרקעין לפי סעי' 128 על צורך בהסכמת העירייה לכל העברה של זכויות הבעלים על מנת להבטיח שגם כל קונה עתידי יתחייב לפנות את רצועת שביל זיקת הנאה על פי דרישת העירייה.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p>	<p>6.14</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין.</p>	



<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	
<p>זמן משוער לבצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה .</p>	

