

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 504-0771139

הר/מק/2471 - מלכי ישראל 6

תל-אביב

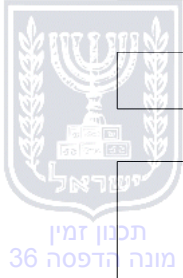
מחוז

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 על מגרש בשטח של כ-0.85 דונם ועליו מבנה ישן צמוד קרקע. התכנית מבקשת להרוס מבנה זה ולהקים במקומו בניין מגורים חדש הכולל שטחים לצרכי ציבור בקומת הקרקע וחצר נלווית מוצמדת.

במצב המאושר, ניתן לבנות על הקרקע מבנה בן 3 קומות על עמודים ו-6 יח"ד.

תכנית זו מבקשת להוסיף זכויות ויח"ד בסמכות הועדה המקומית לפי תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה ולקבוע הוראות להקמת מבנה הכולל 6 קומות מעל קומת הקרקע (קומה אחרונה בנסיגה) עם 17 יחידות דיור:

- הקצאת שטחי ציבור מבוניים וחצר נלווית מוצמדת.
- קביעת זיקת הנאה ופיתוח השטח של זיקת הנאה לטובת הציבור.
- הגדלת השטחים העיקריים.
- הוספת 11 יחידות דיור על 6 יחידות דיור מאושרות, מתוכן 20% דירות קטנות אשר גודלן לא יעלה על 75 מ"ר.
- ברוטו.
- שינוי הוראות בינוי וקווי הבניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הר/מק/2471 - מלכי ישראל 6

שם התכנית

504-0771139

מספר התכנית

0.851 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (15), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (1), א62 (א) (2), א62 (א) (12)

לפי סעיף בחוק

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	185218
קואורדינאטה Y	675304

### 1.5.2 תיאור מקום

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

הרצליה - חלק מתחום הרשות: הרצליה

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	6	מלכי ישראל	הרצליה

הרצליה הירוקה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6530	מוסדר	חלק	145	

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 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**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
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
תמא/ 36	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 36. הוראות תכנית תמא/ 36 תחולנה על תכנית זו.	0			01/01/1901
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640		18/05/2005
תמא/ 38 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 / 3. הוראות תכנית תמא/ 38 / 3 תחולנה על תכנית זו.	6430	4650		11/06/2012
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592		15/04/2010
504-0273037	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 504-0273037 תחולנה על תכנית זו.	7198	3162		03/02/2016
הר/ 1635	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול וכל יתר הוראות הר/1635 ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	2956			01/09/1983
הר/ 1635 / ד	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול וכל יתר הוראות הר/1635/ד ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	6533	2286		17/01/2013
הר/ 1635 / ה	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול וכל יתר הוראות הר/1635/ה ממשיכות לחול על כל מקום	6748	3504		02/02/2014



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		שאינו כלול בתכנית.				
הר/ 2000 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול וכל יתר הוראות הר/2000/א ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	5065	1978		09/04/2002
הר/ 2000 / מ	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול וכל יתר הוראות הר/2000/מ ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	3807	168		25/10/1990
הר/ 2213	החלפה	לא חלות זכויות מכח הר/ 2213. תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול וכל יתר הוראות הר/ 2213 ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	6729	2792		07/01/2014
הר/ מק/ 2000 / מע	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול וכל יתר הוראות הר/מק/ 2000/מע ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	5037			04/12/2001
הר/ מק/ 2000 / נכ	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול וכל יתר הוראות הר/מק/ 2000/נכ ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	5093			09/07/2002
הר/ 132	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתחום הקו הכחול וכל יתר הוראות הר/132 ממשיכות לחול על כל מקום שאינו כלול בתכנית.	1594			10/07/1947
הר/ 253 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 253 / א ממשיכות לחול.	852			08/06/1961
הר/ 1144	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 1144	1863			05/10/1972

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ממשיכות לחול.				
הר/ 672	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 672 ממשיכות לחול.	1642			09/07/1970



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**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		11: 48 16/06/2022	מאיר גיא	16/06/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		11: 50 16/06/2022	עאדל בשארה	08/05/2022		1: 250	מנחה	תנועה
לא		14: 07 10/07/2019	מאיר גיא	10/07/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	סקר עצים ומפרט שימור עצים	11: 49 16/06/2022	עודד ברויאר	26/05/2022	12	1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים

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	עוזי שיש			הרצליה	העליה השניה	21 א			uzi@relax.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד הלפרין			גני עם	שירת השחרור	38			hannadodik@gmail.com
פרטי	יהונתן הלפרין			גני עם	ירוק עד	1			tanihalperin@gmail.com
פרטי	מיכל שיש			הרצליה	העליה השניה	21			

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מאיר גיא		מ. גיא אדריכלים בע"מ	הרצליה	טשרניחובס קי		099575178		info@m-guy.com
	סוקר עצים	עודד ברויאר		גיא בגן בע"מ	נתניה	(1)				
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	עאדל בשארה	106670		כוכב יאיר	גרניט	6	09-7937186		bte_eng@bez eqint.net
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסארוה	894		טייבה	(2)		09-7990140	09-7996748	mhmed@bez eqint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

(1) כתובת : ת.ד. 3077.

(2) כתובת : משולש 40400.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

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**

תוספת שטחי בנייה ויחידות דיור וקומות, שטחים עיקריים ושטחי שירות לפי תיקון 101. התכנית בשטח של כ- 0.85 דונם ומציעה את פינויו של מבנה ישן בן קומה אחת ויחיד אחת ובמקומו בניית בניין מגורים חדש הכולל 17 יחיד מעל קומת הקרקע הכוללת שטח לצורכי ציבור וחצר נלווית מוצמדת, זיקת הנאה לטובת מעבר הולכי רגל ולשימוש הציבור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הוספה של שימושים ציבוריים במבנה המגורים בתנאי של מימוש יעד ציבורי - פיתוח שטח פרטי פתוח בתחום המגרש תוך קביעה בתכנית של זכות הנאה לציבור לשימוש בו והגדלת השטח הכולל המותר לבניה בתוספת של 15%, לפי סעיף 62א (א) (12).
2. תוספת שטח עיקרי של 595 מ"ר, שטח שירות על קרקעי של 370 מ"ר ושטח שירות תת קרקעי של 1200 מ"ר, לפי תוספת של 60% של שטחי בניה לפי סעיף 62א (א) (1)(1) (א) (2) ותוספת של 15% של שטחי בניה, לפי סעיף 62א (א) (1)(12), בתנאי של מימוש יעדים ציבוריים בתחום המגרש - פיתוח שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור לשימוש בו.
3. תוספת שטחי שירות לפי סעיף 62א (א) (15) ולפי החלטת המליאה מס' 61.
4. תוספת שטחי שירות לטובת ממ"דים בהתאם לתקנות.
5. תוספת 11 יחידות דיור על 6 יחיד מאושרות לפי סעיף 62א (א) (8) מתוכן לפחות 20% מתוכן הן דירות קטנות של עד 75 מ"ר ברוטו.
6. שינוי בקווי הבניין לפי סעיף 62א (א) (4).
7. תוספת קומות מ-3 קומות מעל קומת הקרקע במצב המאושר ל-6 קומות (קומה אחרונה בנסיגה) מעל קומת הקרקע במצב המוצע לפי סעיף 62א (א) (5).
8. קביעת הוראות להריסת המבנה הקיים במגרש לפי סעיף 62א (א) (19).
9. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
10. קביעת הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
11. הקצאת שטחים ציבוריים מבונים בקומת קרקע וחצר נלווית מוצמדת.
12. קביעת הוראות לרישום השטחים הציבוריים.
13. קביעת הוראות ותנאים לתעודת גמר/ טופס אכלוס.

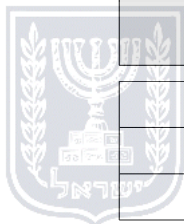
תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
זיקת הנאה	דרך מאושרת	2
זיקת הנאה	מגורים	1
מבנה להריסה	מגורים	1
קו בנין עילי	מגורים	1

תכנון זמין  
מונה הדפסה 36**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	27	3.17
מגורים ב'	824	96.83
סה"כ	851	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	26.46	3.12
מגורים	820.56	96.88
סה"כ	847.02	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים ושטחי השירות הנלווים להם.                      2. שימוש ציבורי מבונה בקומת הקרקע בהיקף שלא יעלה על 15% מתוך שטחי הבניה המותרים וכן חצר נלווית מוצמדת בשטח שלא יפחת מ-200 מ"ר. השימושים המותרים יהיו, גן ילדים, מעונות יום, רווחה, קהילה, פנאי ותרבות. השימוש הסופי יקבע בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי כתנאי להיתר ובאישור מה"ע והמחלקות הרלוונטיות.                      3. בקומות המרתף חנייה עבור המגורים ושימושים נלווים כגון מחסנים, חדר ומתקני אופניים, חדר עגלות, חדרי טכניים, מאגרי מים, חדר גנרטור וכדומה. תחנות טרנספורמציה ומתקנים טכניים בתת הקרקע באישור מחלקת תכנון בר קיימא.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. מבנה המגורים יבנה בחתך של קומת קרקע ומעליה 6 קומות (קומה אחרונה בנסיגה).                      2. קומת הקרקע תשמש לשטחי שירות נלווים למגורים ולשטח ציבורי מבונה וחצר נלווית מוצמדת כאמור בסעיף 4.1.1 לעיל ובהתאם לכך יתוכננו ויעוצבו החזיתות הפונות לרחוב כך שתהיינה בגמר זכוכית. יתר הקומות ישמשו למגורים בלבד.                      3. יותר קירווי של חצר נלווית מוצמדת לשטח ציבורי מבונה עד לקווי המגרש, פרט הקירווי יתואם בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי. שטחים אלו לא יכללו במניין שטחי הבניה המותרים.                      4. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור יהיו דירות קטנות אשר גודלן לא יעלה על 75 מ"ר (כולל ממ"ד).                      5. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ- 3.5 מ' נטו, לטובת שטחי ציבור מבונים ולוביים למבנה המגורים.                      6. שטח קומת המגורים העליונה לא יעלה על 80% מתכסית הקומה הטיפוסית עם נסיגה של לפחות 2.00 מ' כלפי החזית לרחוב לפי נספח הבינוי.                      7. המרפסות לא יחרגו מקו בניין עילי למרפסות כמסומן בתשריט.                      8. במפלס הגג העליון יותרו מתקנים טכניים וחדרי יציאה לצורך טיפול במתקנים טכניים. מתקנים טכניים לרבות קולטי שמש לא יבלטו מעבר למעקה הגג למעט יציאה לגג.                      9. ככלל, כל קווי התשתיות המרכזיים שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תקן החניה יהיה על פי התקן התקף המקסימלי בעת הוצאת היתר בניה.                      2. מרתף החניה יוכל להגיע עד לגבולות המגרש ובלבד שישמרו שטחי החלחול הנדרשים בהתאם לסעיף 6.3 - ניהול מי נגר.                      3. יותר שימוש לחניה, מחסנים, חדר ומתקני אופניים, חדר עגלות, חדרי טכניים, מאגרי מים,</p>



4.1	מגורים
	<p>חדר גנרטור וכדומה.</p> <p>4. גודל המחסנים יהיה בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר לכל יחיד.</p> <p>5. יותרו מכפילי חניה או מתקני חניה ותותר חפירת בור בעומק הנדרש לטובת מתקנים אלו.</p> <p>6. גובה קומת מרתף לא יעלה על 4 מ' נטו.</p> <p>7. חדרי טרפו ימוקמו בתחום המגרשים הפרטיים ובתת הקרקע בלבד. פירי האוורור של חדר הטרפו יתוכננו עפ"י הנחיות מרחביות ככל הניתן ובכפוף לדרישות חברת חשמל ובאישור המחלקה לפיתוח סביבתי ומחלקת תכנון בר קיימא (עפ"י סעיף 6.10 - איכות הסביבה).</p> <p>8. במסגרת תכנון חדר טרפו ככל שיידרש בעת הבקשה להיתר תותר הגדלת תכסית המרתף ע"י שטח חלחול לצורך תכנונו והכל בהתאם לעמידה בשטחי החלחול הנדרשים עפ"י סעיף 6.3 - ניהול מי נגר.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. מעל קומות המרתפים יובטח עומק אדמת מילוי שיבטיח שתילה של עצים בוגרים בהתאם להנחיות מחלקת פיתוח סביבתי.</p> <p>2. יוגש נספח נוף ופיתוח אשר יבטיח שתילה מספקת של עצים בוגרים בחזית הבניין ובחצר הנלווית המוצמדת לשטחים הציבוריים המבונים, בהתאם להנחיות מחלקת פיתוח סביבתי.</p> <p>3. העצים הבוגרים המיועדים להעתיקה ישולבו בתחום החלקה. אלו בעלי ערכיות ישולבו בתחום החצר הנלווית המוצמדת לשטחים הציבוריים המבונים, בתיאום מחלקת פיתוח סביבתי ומחלקת תכנון בר קיימא.</p>
ד	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. בשטח המסומן בתשריט כשטח לזיקת הנאה תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור.</p> <p>2. תותר בנייה תת קרקעית באזור זה.</p> <p>3. לא יותרו פתחי האוורור והמערכות ומתקנים טכניים בתחום זיקת הנאה. ככל שלא ימצא פתרון אחר, יותרו פתחי אוורור לקו בניין צידי בכפוף לאישור מחלקת תכנון בר קיימא.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>השימושים המותרים בדרך כהגדרתה בחוק, לרבות מעבר כלי רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מסעות, מדרכות, חניות, תשתיות עיליות ותת קרקעיות ציבוריות בלבד, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תאורה וכדומה.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי לשטח בנוסף - מרפסות (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
204	5 (6)	5 (6)	3.6	3.6	2 (5)	7 (4)	17 (3)	560	4597.53	2215		810.14 (2)	1572.39 (1)	820.56	מגורים

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:

קו הבניין העילי כמסומן בתשריט מיועד להקמת מרפסות מקורות ולא מקורות בכל קומות הבניין.

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

- מתוכם יוקצו לא פחות מ-190 מ"ר עבור שטח ציבורי מבונה ובנוסף חצר נלווית מוצמדת בשטח שלא יפחת מ-200 מ"ר בהתאם לסעיף 4.1.2 א'3). לא יותר ניוד שטחים ו/או זכויות בניה ו/או המרת זכויות בניה של שטחי הציבור המבונים בין השימושים השונים כמוגדר בטבלה. שטחים מקורים לחצר הנלווית המצומדת של השטח הציבורי המבונה לא יכללו במניין שטחי הבניה המותרים.
- תותר תוספת שטחי שרות בקומת הקרקע כפי שידרשו לטובת שטח ציבורי מבונה. שטחים מקורים לחצר הנלווית המצומדת של השטח הציבורי המבונה לא יכללו במניין שטחי הבניה המותרים.
- לפחות 20% מסך יחידות הדירור יהיו דירות ששטחן לא יעלה על 75 מ"ר ברוטו (עיקרי+ממ"ד).
- קומה אחרונה בכפוף להוראות בינוי.
- במידת הצורך תותר הקמה של קומה נוספת מתחת לכניסה הקובעת (סה"כ עד 3 קומות מרתף).
- קו בניין עילי 3 מ' כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p><b>6.1 חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה תת קרקעית בתחום המגרש.                  2. תותר הקמת מכפילי חניה או מתקני חניה בקומות המרתף.                  3. תקן החניה יהיה עפ"י התקן המקסימלי בעת הוצאת היתר בניה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p><b>6.2 מרתפים</b></p> <p>1. מרתף החניה יוכל להגיע עד לגבולות המגרש ובלבד שישמרו שטחי החלחול הנדרשים בהתאם לסעיף 6.3 - ניהול מי נגר.                  2. גובה פני תקרת מרתף עליון לא יבלוט מעל פני הקרקע למעט פתחי האוורור ומערכות טכניות שישולבו בתכנית הפיתוח.                  3. פתחי האוורור והמערכות הטכניות לא ימוקמו לחזית הרחוב ולא בתחום החצר הנלווית המוצמדת בעורף המגרש לשימוש ציבורי ולא בתחום זיקת ההנאה. ככל שלא ימצא פתרון אחר, יותרו פתחי אוורור לקו בנין צדי בכפוף לאישור מח' בר קיימא.                  4. פתרונות אוורור לחדר טראפו במידה וידרש ע"י חברת החשמל, יהיו בכפוף לדרישות חברת חשמל ובאישור מחלקת תכנון בר קיימא ובכל אופן לא יופנו לחזית הרחוב. מיקומם הסופי יקבע בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח הקו הכחול של התכנית, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש ובלבד שלא אותר זיהום קרקע או הימצאות גזי קרקע.                  2. השטחים המחלחלים אפשר שיהיו מגוונים או חדירי מים (כגון: חלוקי נחל, חצץ וכו') באישור מחלקת הניקוז של עיריית הרצליה.                  3. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח החלקה ללא הדרך המוצעת, 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 הבנייה ובהתאם לדרישות מח' ניקוז בעת שלב ההיתר.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>	<p><b>6.4 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תנאי להיתר ראשון יהיה אישור תצ"ר וזיקת ההנאה בועדה המקומית.                  2. תנאי להיתר יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 להבטחת רישום זיקות ההנאה על שם עיריית הרצליה, בפנקסי רשם המקרקעין בצירוף כתב התחייבות לועדה המקומית באישור היועצים המשפטיים של העירייה, והכל על ידי ועל חשבון היזם.                  3. תנאי למתן היתר ראשון יהיה חתימה על הסכם מפורט בין העירייה ליזם לעניין השטחים הציבוריים המבונים, החצר הנלווית המוצמדת וזיקת ההנאה עם עיריית הרצליה.                  4. תנאי למתן היתר בניה ראשון, שאינו חפירה ודיפון, יהיה רישום הערת אזהרה לפי סעיף 128 והבטחת רישום השטחים הציבוריים המבונים והצמדת החצר, חניות (ככל שיהיו) ומחסן (ככל שיהיה) לתת החלקה שתירשם בבעלות עיריית הרצליה בפנקסי רשם המקרקעין על ידי ועל חשבון היזם, הכל כמפורט בהסכם שייחתם בין הצדדים.</p>



**תנאים בהליך הרישוי**

5. תנאי למתן היתר יהיה אישור תשריט זיקות ההנאה והתנאים המיוחדים לזיקת ההנאה לציבור בועדה המקומית.
6. השטחים הציבוריים המבונים הוחצר הנלווית המוצמדת, ישמשו לתכליות הציבוריות המותרות בתכנית זו וירשמו ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה.
7. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון יהיה קביעת השימוש לשטח הציבורי המבונה והמפרט ע"י העירייה לשטח הציבורי המבונה, אשר ימסר לעירייה טרם אכלוס הבניין על ידי הדיירים, כולל תשתיות: חשמל, מים, ביוב, מיזוג אוויר והכל בהתאם להסכם שייחתם בין העירייה לבין היזם לנושא הקמת תפעול ותחזוקת השטחים הציבוריים המבונים.
8. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הצגת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי בקנ"מ 1:100 שתציג ותבטיח את עקרונות הפיתוח למגרש לרבות שילוב השטחים הציבוריים ופיתוח זיקות ההנאה, אישור חומרי הגמר והחזיתות, אישור מפלסי ה-0.00, פרטי פיתוח לרחוב, גדרות, הבטחת העצים לשימור וההעתקה, מיקומן הסופי של המערכות הטכניות, הפרדת שימושים, מיקום הכניסות למגורים והשטחים הציבוריים. התכנית תאושר ע"י מה"ע או מי מטעמה.
9. התחייבות היזם להריסת מבנים המיועדים בתשריט להריסה באותו המגרש ופינוי הפסולת בהתאם לחוק ובהתאם להנחיות מחלקת תכנון בר קיימא.
10. תנאי למתן היתר בניה / הריסה / חפירה יהיה אישור מחלקת תכנון בר קיימא למניעת מטרדים סביבתיים, לרבות רעש, איכות אוויר, קרינה ופסולת בניין.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית ניקוז מפורטת לניהול מי נגר בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח הידרולוג של תכנית זו. תכנית זו תאושר במסגרת אישור של תכנית העיצוב ופיתוח אדריכלי.
12. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת דו"ח אומדן צפיפות השטף המגנטי לאישור מחלקת תכנון בר קיימא (עפ"י סעיף 6.10 איכות הסביבה). הדו"ח יציג את רמות קרינה הצפויות (סימולציה) מכלל מערכות החשמל ויוצג מפרט מיגון מפני שדות מגנטים, ככל הנדרש, בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.
13. תנאי למתן היתר בניה יהיה חו"ד אקוסטית סביבתית לאישור מחלקת תכנון בר קיימא, שתתייחס לפעילות בשטחי מוסדות הציבור, למערכות הטכניות וחדרי המכונות וכן למקורות רעש חיצוניים העלולים להשפיע על דיירי המבנה (עפ"י סעיף 6.10 איכות הסביבה).
14. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת תכנון בר קיימא למפרטי מערכות האוורור של הבניינים ולמיקום פתחי פליטת האוויר/העשן מחניונים תת קרקעיים, מגנרטור חירום ומפתח המנדוף שימוקמו בגג העליון. התכנון יתבצע בהתאם לרשום בסעיף 6.10 - איכות הסביבה.
15. 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 6.10 איכות הסביבה).
16. תנאי לקבלת היתר הריסה יהיה חוות דעת שתיערך ע"י סוקר אסבסט מורשה. חוות הדעת תוגש למחלקת תכנון בר קיימא.
17. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע בדיקות לאיתור גז ו/או זיהום קרקע במידה ויידרש ע"י מחלקת תכנון בר קיימא (עפ"י סעיף 6.10 איכות הסביבה). ההליך יעשה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ובהתאם למתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד.
18. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור אגף שאיפ"ה לתיאום מיקום מרכזי המחזור במרחב הציבורי.
19. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון אשר יציג עבור שטחי הציבור המבונים כניסה נפרדת, מעלית נפרדת, תשתיות נפרדות.
20. תנאי להיתר בניה הינו פיתרון מלא לנושא הניקוז, הביוב והשפכים באישור הועדה המקומית ותאגיד המים.



	<b>6.4</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>		<p>21. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת נספח נוף ופיתוח אשר יבטיח שתילה מספקת של עצים בוגרים בחזית הבניין ובחצר הנילוות המוצמדת לשטחים הציבוריים המבונים, בהתאם להנחיות מח' פיתוח סביבתי.</p> <p>22. תנאי לתחילת עבודות יהיה הגשת דו"ח קונסטרוקטיבי כחלק ממסמכי תכנית התארגנות האתר' מבטיח את בטיחות המבנים הגובלים בתקופת החפירות והבניה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>		<p><b>6.5 תנאים למתן תעודת גמר</b></p> <p>1. תעודת גמר תינתן רק לאחר רישום בפועל של התצ"ר וזיקת ההנאה ע"ש עיריית הרצליה בלשכת רישום מקרקעין.</p> <p>2. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור היועצים השונים ומדידות ככל שידרשו ויאושרו ע"י מחלקת תכנון בר קיימא.</p> <p>3. מסירת חזקה של השטחים הציבוריים המבונים והחצר הנלווית המוצמדת, לרבות זיקת ההנאה לטובת מעבר להולכי רגל ולשימוש הציבור. כולל תשתיות חשמל, מים, ביוב, מיזוג אוויר, חלוקת פנים כנדרש ע"י העירייה, חומרי גמר חיצוניים פנימיים וכאשר השטחים הציבוריים מוכנים וראויים לאכלוס והכל בהתאם להסכם שייחתם בין העירייה לבין היזם ובאישור מה"ע.</p> <p>4. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מחלקת תכנון בר קיימא ליישום בפועל של האמצעים הנדרשים למניעת מטרדים סביבתיים.</p> <p>5. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור אתר מורשה על קליטת פסולת הבניין שיוצג לאישור מחלקת תכנון בר קיימא.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>		<p><b>6.6 זיקת הנאה</b></p> <p>1. השטחים המצויינים בתשריט ובהוראות התכנית כ"זיקת הנאה" מיועדים לשימוש הציבור במפלט הרחוב ויתאפשר בו מעבר חופשי לציבור.</p> <p>2. מיקומם ואופן הפיתוח יקבע בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי. לא יותרו מתקנים ומערכות טכניים בתחום זיקת ההנאה. ככל שלא ימצא פתרון אחר, יותרו פתחי אוורור לקו בנין צדי בכפוף לאישור מח' בר קיימא.</p>
	<b>6.7</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p>		<p>1. מבנה המסומן בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה לצורך פינוי השטח להקמת המבנים מתוקף תכנית זו.</p> <p>2. פינוי פסולת הבניין תהיה לאתר מאושר ע"י המשדד להגנת הסביבה ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה בהתאם לסעיף 6.10 - איכות הסביבה.</p>
	<b>6.8</b>	<b>בניה ירוקה</b>
	<b>6.9</b>	<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>6.9 הנחיות מיוחדות</b></p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
	<b>6.10</b>	<b>איכות הסביבה</b>
		<p>1. קרינה:</p> <p>א. דו"ח אומדן השטף המגנטי יכלול נתוני רקע של תשתיות החשמל הקיימות בסביבה, לרבות מרחקים מתשתית קווי החשמל ברחוב, אנטנות סלולריות וכדומה.</p>

**איכות הסביבה**

**6.10**

- ב. יוצג מפרט מיגון מפני שדות מגנטיים להורדת רמות הקרינה ככל שיידרש על פי הסימולציות בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.
- 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. ככל שתידרש 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 מול מחלקת תכנון בר קיימא יתאפשר לחרוג מדרישות אלו בנסיבות מיוחדות.
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.
5. פסולת:
- א. פתרונות אצירת ופינוי אשפה ייקבעו לעת הבקשה להיתר בניה, לרבות הפרדת פסולת במקור בכל השימושים שבתחום התכנית.
- ב. חדרי האשפה עבור השטחים 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 שבמסגרתה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים באישור 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.
- ב. מפני חדירת גזי קרקע ולהביא לאישור מחלקת תכנון בר קיימא.
- ג. 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 התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט



<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p>	
<p><b>הוראות פיתוח</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>מעל קומות המרתפים יובטח עומק אדמת מילוי ויוגש נספח נוף ופיתוח אשר יבטיח שתילה מספקת של עצים בוגרים בחזית הבניין ובחצר הנלווית המוצמדת לשטחים הציבוריים המבונים, כל זאת בהתאם להנחיות מחלקת פיתוח סביבתי.</p>	
<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>1. כל השטחים בתכנית זו המיועדים לצורכי ציבור לרבות דרכים וכו', למעט השטחים הציבוריים המבונים, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, כשהם פנויים מכל מבנה או חפץ.                  2. כל השטחים הציבוריים המבונים והחצר הנלווית המוצמדת 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.                  3. רישום שטחי הציבור המבונים והחצר הנלווית והצמודותיהם בבעלות עיריית הרצליה יעשה באותו מועד יחד עם רישום יתר בעלי הזכויות ברישום הבית המשותף.</p>	



<p><b>ביצוע התכנית</b></p>
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>
<p>מיידי</p>