

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0915793

הנדיב 14 / פיתוח על הים - ניווד זכויות משימור

תל-אביב

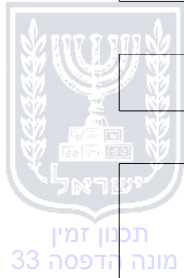
מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5005103638/310>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה הבטחת ביצוע שימור המבנה ברחוב הנדיב 14, גוש 6530, חלקה 52 (להלן "המגרש המוסר") אשר מוגדר כמבנה לשימור בתכנית לשימור אתרים הרצליה - הר/2000/שמ (להלן "תוכנית השימור").

זאת על ידי ניווד זכויות מהמגרש המוסר למגרש בשדרות אבא אבן 37, 35, 33, 31, 29 בהרצליה הידוע גם כגוש 6419 חלקות 96-100 (להלן "המגרש המקבלי").

תוספת הזכויות במגרש המקבל תיועד בעיקרה לשטחים עיקריים למרפסות לרבות מרפסות מקורות שנוצרו כחלק מעיצוב הבניין, וכן תוספת שטחי שירות ושטחים עיקריים בתת הקרקע לשימושים לרווחת הדיירים.

תכנית זו הינה בסמכות ועדה מקומית ובהתאם להוראות תכנית השימור.

1650 מ"ר עיקרי ו-550 מ"ר שטחי שירות ביעוד מגורים במגרש המוסר ברח הנדיב 14 השווים ל-2297 מ"ר עיקרי למרפסות ו-645 מ"ר שיטחי שירות ביעוד מגורים במגרש המקבל לפי יחס המרה של 1.735.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	504-0915793
-------------	-------------

שטח התכנית	8.258 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (13)ב

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 181477
קואורדינאטה Y 674651

1.5.2 תיאור מקום

המגרש המקבל: שד' אבא אבן, רחוב סטרומה, רחוב וינגייט, שד' אלי לנדאו
המגרש המוסר: הנדיב 14, הרצליה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות: הרצליה

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה הרצליה פיתוח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6419	מוסדר	חלק	96-100, 113	
6530	מוסדר	חלק	52	

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 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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/ נב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ מק/ 2000/ נב. הוראות תכנית הר/ מק/ 2000/ נב תחולנה על תכנית זו.	5093			09/07/2002
הר/ 2000/ א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 2000/ א ממשיכות לחול.	5065	1978		09/04/2002
הר/ 2000/ מ	החלפה		3807	168		25/10/1990
הר/ 2073/ מח	החלפה		6578	4240		18/04/2013
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/ 488	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 488 ממשיכות לחול.	363			29/07/1954
הר/ 672	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ 672. הוראות תכנית הר/ 672 תחולנה על תכנית זו.	1642			09/07/1970
הר/ 688	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 688 ממשיכות לחול.	1579			20/11/1969
504-0161430	ללא שינוי		7373	533		08/11/2016
504-0909671	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 504-0909671 ממשיכות לחול.	10736	10707		15/08/2022
504-0113134	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 504-	9944	772		25/10/2021

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		0113134 (תכנית שימור אתרים הרצליה - הר/2000/שמ). הוראות תכנית 504-0113134 תחולנה על תכנית זו.				



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אבנר ישר		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע 1	1: 500	1		אבנר ישר		לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע 2	1: 250	2		אבנר ישר		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			1	04/07/2023	כהן ארז	15: 29 09/07/2023	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע	הנחיות מרחביות ו/או הנחיות מרחביות פרטניות גוברות על נספח הבינוי	1: 500	1	02/05/2023	אבנר ישר	15: 02 02/05/2023	לא
פיתוח סביבתי	רקע		1: 500		28/05/2023	שירי צ'סלר סולומון	16: 01 28/05/2023	לא
תנועה	רקע		1: 500		28/05/2023	אבירם אגאי	15: 59 28/05/2023	לא
מצב מאושר	רקע		1: 500	1	28/05/2023	ברני גטניו	16: 33 28/05/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	מיכאל חרות			חולון	ארלוזורוב	77	03-1234567		miki@edn-bi.co.il
	פרטי	ישראל ניסים נסים			חולון	ארלוזורוב	77	03-1234657		issi@edn-bi.co.il
	פרטי			אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ	הרצליה	שד אבא אבן	1	09-9525555	09-9540893	yanivz@oferinvest.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ	הרצליה	שד אבא אבן	1	09-9525555	09-9540893	yanivz@oferinvest.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אבנר ישר		ישר אדריכלים	תל אביב-יפו	טשרניחובסקי	18	03-6203220		mail@ayashar.com
	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד		03-7554444		dgsh@dgsh.co.il

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמאי	כהן ארז	324		תל אביב-יפו	אלון יגאל	67	03-5611444		erez@zc-eng.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	גטניו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		
	יועץ נופי	שירי צ'סלר סולומון	119271		צורן קדימה	האיריס צורן	35			shiri@chesler-solomon.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מגרש מוסר	המגרש ברחוב הנדיב 14 עליו בנוי מבנה לשימור ועליו חלות הוראות תכנית השימור גוש 6530 חלקה 52
מגרש מקבל	המגרשים בין שדי אבא אבן, רחוב סטרומה, רחוב וינגייט, ושדי אלי לנדאו הידועים כגוש 6419 חלקות 96-100

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**

הבטחת ביצוע שימור במבנה לשימור במגרש המוסר באמצעות ניו זכויות בניה מהמגרש המוסר למגרש המקבל, בהתאם ליחס המרה (עפ"י עקרונות תכנית השימור) וזאת עבור תוספת שטחים עיקריים למרפסות, ושטחי שירות. וכן תוספת שטחים עיקריים מתחת למפלס הכניסה הקובעת במגרש המקבל עבור שימושים לרווחת הדיירים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקת מגרשים בהתאם לסעיף 62א (א) (1).
2. ניו זכויות ממבנה לשימור ב'מגרש המוסר' למגרש המקבל' בהתאם לתכנית השימור.
3. ניצול תמריצי השימור וניוד 1650 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר ו- 550 מ"ר שרות במגרש המוסר. לרבות זכויות מתמריצי השימור ותמריצי הניוד בהתאם לתכנית השימור וסעיף 62א.א(13ב)
4. קבלת 2297 מ"ר עיקרי במגרש המקבל המהווים את השטחים לניוד בהתאם ליחסי ההמרה הקבועים בתכנית השימור וסעיף 62א.א(13ב)
5. קבלת 645 מ"ר שטחי שירות במגרש המקבל המהווים את השטחים לניוד בהתאם ליחסי ההמרה הקבועים בתכנית השימור וסעיף 62א.א(13ב)
6. תוספת 300 מ"ר שטחים עיקריים בתת הקרקע עבור שטחים לרווחת הדיירים בהתאם לסעיף 62א.א (1) (8).
7. קביעת תנאים להיתרי בנייה והבטחת ביצוע השימור במגרש המוסר, כתנאי למימוש הזכויות המועברות בהתאם לתכנית השימור.
8. קביעת הוראות בינוי למגרש המקבל. בהתאם לסעיף 62 א.א. 5 לחוק התכנון והבניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	100
מגורים ד'	101
שטח ציבורי פתוח	500
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
קו בנין עילי	מגורים	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,068	12.90
מגורים ב'	5,127	61.91
מגורים ד'	1,910	23.07
שטח ציבורי פתוח	176	2.13
סה"כ	8,281	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,066.2	12.91
מגורים	5,112.57	61.91
מגורים ד'	1,904.05	23.06
שטח ציבורי פתוח	175.44	2.12
סה"כ	8,258.26	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים

4.1.1

שימושים

1. מגורים
2. שטחי רווחה לדיירים לרבות מועדון דיירים, חדר כושר, וכיו"ב.
3. שימושים נלווים למגורים לרבות בריכות שחיה בדירות המגורים
4. חניה

4.1.2

הוראות

א

בינוי

1. לא יותרו חדרי יציאה לגג.
2. קווי הבניין למרתפי חניה יהיו בקו בניין אפס בגבולות מגרשי הבניה. יוותרו לפחות 15% שטחים חדרי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
3. יותרו כניסות ראשיות אל המבנים הפונים אל הציר המטרופוליני מהשצ"פ הגובל מדרום, שלב זה יעשה בתיאום ובאישור מהנדסת העיר, עיריית הרצליה.
4. תותר הצמדת גינות פרטיות לדירות הגן במפלס הכניסה הקובעת והמפלס שתחתיה.
5. יותרו חדרי אופניים בקרקע ובתת קרקע בהתאם לתקנות.
6. מפלס הכניסה הקובעת יהיה מצפון

4.2

מגורים ד'

4.2.1

שימושים

1. מגורים
2. שטחי רווחה לדיירים לרבות מועדון דיירים, חדר כושר, וכיו"ב.
3. שימושים נלווים למגורים לרבות בריכות שחיה בדירות המגורים
4. חניה

4.2.2

הוראות

א

בינוי

1. לא יותרו חדרי יציאה לגג.
2. קווי הבניין למרתפי חניה יהיו בקו בניין אפס בגבולות מגרשי הבניה. יוותרו לפחות 15% שטחים חדרי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
3. יותרו כניסות ראשיות אל המבנים הפונים אל הציר המטרופוליני מהשצ"פ הגובל מדרום, שלב זה יעשה בתיאום ובאישור מהנדסת העיר, עיריית הרצליה.
4. תותר הצמדת גינות פרטיות לדירות הגן במפלס הכניסה הקובעת והמפלס שתחתיה.
5. יותרו חדרי אופניים בקרקע ובתת קרקע בהתאם לתקנות.
6. מפלס הכניסה הקובעת יהיה מצפון

4.3

שטח ציבורי פתוח

4.3.1

שימושים

תכנון זמין
הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33

4.3	שטח ציבורי פתוח
	1. שטחים ירוקים. 2. שבילי הליכה רגליים ושבילי אופניים. 3. מתקני ספורט ופנאי. 4. מתקני תשתית תת קרקעיים.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח יותר מעבר לכלי רכב לצורך כניסה לחניה תת קרקעית למגרשי המגורים. מיקום הכניסות והציאות יהיו באישור הרשות המוסמכת. רמפת הכניסה לחניון לא תתחיל בתחום השצ"פ. רוחב הכניסה לכלי רכב לא יעלה על 7 מ'. יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.4	שימושים
4.4.1	בהתאם לתכניות תקפות
4.4.2	הוראות
א	שימור 1. שימור המבנה יהיה בהתאם לתיק תיעוד מאושר. 2. שימור המבנה יבוצע בהתאם להוראות תכנית 504-0161430 (הנדיב 14) ותכנית השימור 504-0113134 ובאישור מח' תכנון עיר בעיריית הרצליה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מספר בנות-בית-לשטח העיקרי (מ"ר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי		אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1	1068	(1)	(2)												
מגורים	מגורים	100	5127	7280	1965	1040 (3)	5760	16045	64	5 (4)	3		(5)	(5)	(5)	2353 (6)	
מגורים ד'	מגורים	101	1910	7150	2340	690 (3)	5220	15400	58	12 (7)	3		(5)	(5)	(5)	1408 (8)	

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:

- אם תקן החניה יחייב תוספת שטחי שירות עבור מקומות חניה במגרשים ביעוד מגורים ומגורים ד', ניתן יהיה להוסיף שטחי שירות לחניה ותוספת קומות תת קרקעיות ולא יהיה בכך שינוי לתכנית זו.
- תוספת קומות ו/או מספר יחידות הדיור תחשב סטייה ניכרת.
- יותר שינוי גבוהה הבניה בהקף של 1.5 מטר באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלת היקף שטחי הבניה העיקריים ע"פ תכנית זו.
- מספר יח"ד בטבלה זו הינו מירבי.
- זכויות למרפסות מיועדות למרפסות מכל סוג שהוא לרבות גזוזטראות, מרפסות גג מקורות ומרפסות שאינן בולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין וכיו"ב. סגירתן של המרפסות ו/או כל שימוש אחר בשטחים אלה יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי הבניה יהיו ללא שינוי מהתכנית התקפה בהפחתת 1650 מ"ר עיקרי.
- (2) שטחי הבניה יהיו ללא שינוי מהתכנית התקפה בהפחתת 550 מ"ר שטחי שירות.
- (3) ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים מתחת למפלס הכניסה הקובעת לשטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת ובלבד שהיקף השטחים בפרויקט יוותר ללא שינוי.
- (4) מפלס הכניסה הקובעת יקבע בהתאמה לגובה השצ"פ הגובל מצפון למגרש.
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) מהם 768 מ"ר לפי תכנית תקפה ותוספת של 1585 מ"ר תוספת שטחים למרפסות באמצעות ניווד משימור.
- (7) מפלס הכניסה הקובעת יקבע בהתאמה לגובה השצ"פ הגובל מצפון למגרש. גובה זה אינו כולל מתקנים טכניים על הגג.
- (8) שטחי המרפסות מהווים 12 מ"ר עבור כל יח"ד וכן 712 מ"ר שטחים עיקריים באמצעות ניווד משימור. ניתן יהיה להעביר שטחי מרפסות המנוידים משימור בין המגרשים השונים ובהתאם להוראות הבינוי.



תכנין זמין
מונה הדפסה 33



תכנין זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות תכנוניות

6.1.1

עיצוב אדריכלי

עיצוב אדריכלי ונופי במגרש המקבל

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרש המקבל הינו אישור מהנדסת העיר לתכנית בינוי ופיתוח, לכל שטח התכנית בקנה מידה 1: 250 (או אחר) אשר תכלול התייחסות לנושאים הבאים:

א. העמדת המבנים, מיקום הכניסות להולכי רגל וכלי רכב, מפלסי הכניסות ומפלסי פיתוח הקרקע, גובה המבנים, נסיגות בקומות העליונות, חתכים וחזיתות עקרוניים, פתרון למרתפים כולל התייחסות לחלחול והשהיית מי נגר עילי וכן כל פרט אחר אשר יידרש ע"י מהנדסת העיר.
ב. תכנון הפיתוח הסביבתי לכל שטח התכנית, לרבות פיתוח ונטיעות, שימור עצים, בתי גידול, ריצופים, תחום הגינות הפרטיות, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים ומצללות לרבות פרטי המצללות. כל זאת בהתאם לפיתוח השצ"פים הגובלים בהתאם לסטאטוס התכנון ו/או הבניה שלהם.

ג. קביעת מערך הדרכים התת קרקעי והגישה לכלי רכב למגרשים השונים, סידורי תנועה וחנייה עקרוניים, שבילי אופניים, מעבר רכב חרום ורחבות כיבוי אש בגבולות מגרש המגורים, אזורי פריקה וטעינה ופינוי אשפה. בנוסף, תוצג הגישה למגרש המגורים הסמוך לתכנית ממערב.
ד. מיקום וצורה סופיים של זיקות ההנאה למעבר הציבור, כלי רכב ולמעבר תשתיות.
ה. פריסת השימושים במבנים ושילובם במסגרת הבינוי תוך קביעת המענה התפעולי, שטחי חניה, הורדה והעלאת נוסעים.

ו. התייחסות לנושאים סביבתיים ובניה ירוקה ע"פ דרישת מהנדסת העיר ובהתאם לדרישות מוסד התכנון והתקנים המקובלים. בהתאם, תכלול תכנית העיצוב האדריכלי ככל שנדרש התייחסות לנושאים הבאים: הצללה, נוחות תרמית, משטר רוחות, אוורור טבעי, מיקום פתחי אוורור מרתפים, חדרי חשמל, ניהול מים, פינוי וטיפול בפסולת, אקוסטיקה, תאורה, ניהול אנרגיה, התייעלות אנרגטית וכיוצ"ב.

ז. התייחסות לעיצוב החזית החמישית של המבנים, לרבות הסתרתן המלאה של המערכות הטכניות וניצול השטחים הפנויים על הגגות. גובה הקומות הטכניות יקבע ע"פ חתך המערכות הטכניות שיוצג במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ויבטיח את הסתרתן המלאה. התכנית תכלול התייחסות לשימוש בגגות כחלק ממערך ניהול הנגר במגרש.

ח. ב-50% מהשטחים המגוננים המיועדים לנטיעת עצים מעל תקרת חניונים יותר מילוי אדמה אשר לא יפחת מ-1 מ'.

6.1.2

חניה

במגרש המקבל:

1. החניה תהיה תת קרקעית בהתאם למפורט בנספח התנועה, ובהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה.
2. תנאי למתן היתר בניה למרתפים יהיה תיאום מול החניון הציבורי התת קרקעי המאושר מתוקף תכנית הר/מק/2306.
3. תתוכנן תשתית לאספקת חשמל לרכבים חשמליים לכלל היקף החניון. היקף עמדות הטעינה ומיקומן ייקבע ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בעת הוצאת תהליך ההיתר
4. גובה קומת המרתף לא תעלה על 4 מ'. מפלס המרתף העליון/ המפלס שמתחת לכניסה הקובעת יהיה בגובה שלא יעלה על 6 מ'.

הוראות תכנוניות	6.1
איכות הסביבה	6.1.3
1. קרינה ואקוסטיקה- יש לעמוד בתקן ישראלי 5281 לבנייה ירוקה בפרקים קרינה ואקוסטיקה לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו 2. איכות אוויר : א. מיקום פתחי האוורור על סוגם ממערכות הטכניות ומהמרתפים יהיו בתיאום ואישור המחלקה לפיתוח סביבתי ומחלקת תכנון בר-קיימא. ב. תריסי האוורור לא יופנו לרחוב ולא לגבול מגרש כלפי המגרשים הסמוכים. ארובות אוורור ימוקמו בתוך קווי הבניין תוך התייחסות למרחק מהמבנים הקיימים. ג. באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתיאום מחלקת תכנון בר-קיימא יתאפשר לחרוג מדרישות אלו בנסיבות מיוחדות. 3. 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. 4. פסולת : א. פתרונות אצירת ופינוי אשפה ייקבעו לעת הבקשה להיתר בניה, לרבות הפרדת פסולת במקור בכל השימושים שבתחום התכנית. ב. פסולת הבניין תפונה לאתר מחזור בלבד המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. 5. עבודות עפר והקמה : א. אתרי עירום ושפיכת עפר זמניים יותרו רק בתחומי המגרשים אלא אם יאושר אחרת ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. ב. בשטחי ההתארגנות ימצאו מכלי אצירה בנפח מתאים לפינוי פסולת בניין, על מנת למנוע שפיכה והערמות פסולת במתחם. ג. בעת עבודות הקמה יינקטו האמצעים הנדרשים המקובלים לצורך מניעת מפגעי אבק הכוללים בין היתר הרטבה / ערפול / כיסוי משטחי עבודה, דרכים, ערמות עפר, משאיות ועוד. 6. תשתיות בתת הקרקע ובגג : א. כל המערכות בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות, כולל תכנון חדרי טרנספורמציה. ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. ג. לצורך ביצוע עבודות בניה ידרש חיבור חח"י זמני. ד. פתחי אוורור ממרתפי חניה, מגנטור חירום ומפירי מנדוף ימוקמו בגג העליון של המבנה. באישור מהנדס העיר או מי מטעמו יתאפשר לחרוג מדרישה זו, בנסיבות מיוחדות ורק במידה והוכח עמידה בתקנות. ה. המתקנים הטכניים המתוכננים על גג הבניין יעמדו בתקנות הרעש ויוסדרו מאחורי מעקה הגג בהתאם להנחיות המרחביות.	
תשתיות	6.1.4
1. תנאי להגשת היתר בניה יהיה הבטחת ביצוע, העתקת התשתיות הקיימות בשטח נשוא	



6.1 הוראות תכנוניות	
הבקשה, לרבות דרכי הגישה אליו. 2. במסגרת תכנון חדר הטרפו ככל שיידרש בעת הבקשה להיתר תותר הגדלת תכסית המרתף ע"ח שטח חלחול לצורך תכנונו והכל בהתאם לעמידה בשטחי החלחול הנדרשים.	
6.1.5 ניהול מי נגר	
1. מערכת סילוק והפניית מי הנגר לשטחי חלחול תתוכנן לספיקות הצפויות 1:20 שנה (בהסתברות 5%). 2. מפלס הרצפות של קומת הקרקע יהיה גבוה לפחות 17 ס"מ מעל מפלס כביש השרות הסמוך. מי המרזבים יופנו למתקני החדרה אל תת הקרקע בתחום המגרש במערכת סגורה. 3. מערכת התיעול וסילוק עודפי נגר עילי מכבישים ומשטחים, תחובר אל מובלי התיעול הראשי העוברים מ 2 צידי תחום התכנית.	
6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע	
6.2.1 תנאים בהליך הרישוי	
1. תנאי לקבלת היתר בנייה במגרש המקבל, בקבלת היתר לביצוע עבודות השימור במגרש המוסר. 2. תנאי לקבלת תעודת גמר במגרש המקבל, בקבלת תעודת גמר לכל עבודות השימור במגרש המוסר.	
6.3	
6.3.1 בניה ירוקה	
בניה למגורים תהיה על פי תקן ישראלי 5281 בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה (בניינים ירוקים) או תקן חלופי שיהיה בתוקף לעת מתן היתר בניה.	
6.3.2 חלוקה ו/ או רישום	
1. התכנית כוללת הורות איחוד וחלוקה ג' לחוק התכנון והבניה. 2. לאחר אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לאישור הועדה המקומית.	
6.3.3 פסולת בניין	
1. טיפול בפסולת בנין מתכנית זו יעשה על פי ההנחיות לטיפול בפסולת בנין המובאות בתכנית אב לפסולת בנין של עיריית הרצליה. 2. לעת הגשת בקשה להיתר בניה יוגש מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם. הנחיותיו יוטמע בהיתר.	
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	