

מהוז תל-אביב

הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה

**תכנית מפורטת מס' הר/1985 א'
מתחם הכוכבים**

**המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' הר/253 א',
תכנית מפורטת מס' הר/1665, תכנית שכון ציבורי מס' 3/29/9**

תאריך עדכון: 05.05.2002

מהוז תל-אביב
הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה
תכנית מפורטת מס' הר/1985א' - מתחם הכוכבים

1. שם התכנית
 תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' הר/1985א' - מתחם הכוכבים, שינוי לתכנית מתאר מס' הר/253א', תכנית מפורטת מס' הר/1665 ותכנית שיכון ציבורי 3/29/9.
2. מסמכי התכנית
 - 2.1 הוראות התכנית ב- 13 עמודים.
 - 2.2 תשריט הערוך בקנה מידה 1:2500.
 - 2.3 טבלאות איזון והקצאה
 - 2.4 נספחים מנחים:
 - תכנית בינוי בקנה מידה 1:1250.
 - נספח תנועה.
 - נספח נוף.
3. גבולות התכנית
 גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית
 538.9 דונם.
5. תחולת התכנית
 תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. גושים וחלקות

גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
6422	-	44, 43, 19, 18, 17
6423	11, 10	12
6424	46, 37, 16, 12, 10, 6	72, 63, 61, 56, 51, 40
	69, 52, 49	
6525	45	48, 47, 46, 43
6535	156	155
7. יחס התכנית
 קיבוץ גליל-ים.
8. בעלי הקרקע
 מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים.
9. מחבר התכנית
 שמאי אסיף-נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ
 תפוצות ישראל ב'6, גבעתיים
 טלפון: 03-7325177 פקס: 03-7325173
10. מטרת התכנית
 - 10.1 הקמת שכונת מגורים חדשה.
 - 10.2 שינוי יעוד מאזור חקלאי א', אזור חקלאי ב', דרכים, מגורים ושצ"פים, למגורים, מבני ציבור, מסחר, משרדים ושירותים אישיים, שטחים ציבוריים פתוחים, מכון טיחור, מפעל בטון, בית עלמין, דרכים ומדרחובים.
 - 10.3 קביעת הוראות בינוי.
11. יחס לתכנית אחרות
 על שטח תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר הר/253א' על תיקוניה, כל עוד אינן סותרות הוראות תכנית זו.
12. רישום שטחים ציבוריים
 השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו על שם עיריית הרצליה.
13. איחוד וחלוקה
 התכנית כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

- 14.1 מגורים ב', ג'**
מגורים וכל השטחים הנלווים להם לרבות מבני תשתיות, מועדון כושר ובריכת שחיה משותפים וכיו"ב.
- 14.1.1 מגורים ב' (מסומן בתשריט בכתום)**
מגורים עד 3 קומות. בניה מדורגת לכיוון השכונה הקיימת, כך שנפתח הבניין הגובל בשכונה הקיימת לא יעלה על 2 קומות.
- 14.1.2 מגורים ג' (מסומן בתשריט בצהוב)**
מגורים עד 9 קומות בנפחים מדורגים.
- 14.1.3 מגורים ג' לזכאי משהב"ש (מסומן בתשריט בצהוב מותחם בכתום)**
מגורים עד 9 קומות בנפחים מדורגים. מגרשים אלה מוקצים לבניה לזוגות צעירים על ידי משרד השיכון בשיטת מחיר למשתכן לפי סעיף 20.10 להלן.
- 14.2 שטח פרטי פתוח (מסומן בתשריט במשובץ ירוק)**
כל השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח, למעט חניה עילית ותת-קרקעית.
- 14.3 קו בניין (מסומן בתשריט בקו מקווקו שחור)**
יש להעמיד מבנים בקו זה לפחות במחצית מאורכו. לעניין זה לא יחשבו גדרות וקירות תמך.
- 14.4 קו בניין למרתפים**
קו בניין למרתפים יהיה לפי קו הבניין. האמור למעט המגרשים סביב הרחובות המשולבים - מגרשים מס' 101, 304, 409, 102, 405.
- 14.5 מבני ציבור (מסומן בתשריט בחום)**
- 14.5.1** כל השימושים המותרים על פי הוראות תכנית הר/253' וכן בנייני ציבור, מוסדות ציבוריים, מוסדות דת, מוסדות חינוך, מוסדות בריאות, מוסדות רווחה, מוסדות לקשישים, מוסדות ללוקים בגופם בשכלם או בנפשם, חניה לשימוש הציבור, מגרשי משחקים, מתקני ספורט פנאי ונופש, מבני תשתיות וכל שימוש ציבורי דומה שהועדה המקומית תאשר אותו כמוסד או מבנה ציבורי.
- 14.5.2** במגרש מס' 304 מותרים בנוסף לשימושים בסעיף 14.5.1 לעיל, שירותי מסחר קמעונאי, משרדים, שירותים אישיים, בתי קפה, מסעדות ומזנונים, תרבות ובידור, אימון גופני, מועדונים, בנקים, מבנים ושטחים לחניה, דרכים ותשתיות בהתאם להוראות סעיף 14.6.2 להלן.
- 14.6 מסחר משרדים ושירותים אישיים (מסומן בתשריט באפור)**
- 14.6.1** שירותי מסחר קמעונאי, משרדים, שירותים אישיים, בתי קפה, מסעדות ומזנונים, תרבות ובידור, אימון גופני, מועדונים, בנקים, מבנים ושטחים לחניה, דרכים ותשתיות.
- 14.6.2** שימושים ותכליות אסורים:
מבנים ושימושים הגורמים רעש, סיכון, תנועת רכב כבד, זיהום אויר, זיהום מים ורוח וכל שימוש אחר הגורם למטרד למגורים לפי שיקול דעת מהנדס העיר והאגף לאיכות הסביבה.
- 14.7 חזית מסחרית (מסומן בתשריט בפס סגול)**
מסחר בקומת קרקע הפונה לחזית.
- 14.8 שטח ציבורי פתוח (מסומן בתשריט בירוק)**
- 14.8.1** גנים, שדרות, רחבות, שבילים, פרגולות, פסלים ואנדרטאות, מתקני משחקים, מתקני ספורט, פנאי ונופש, בתי שימוש ציבוריים, חניה ציבורית תת-קרקעית, כניסות לחניונים ציבוריים תת-קרקעיים, מקלטים תת-קרקעיים, מתקנים הנדסיים (תשתיות) ציבוריים ומבני עזר ציבוריים תת-קרקעיים או מוסתרים בשילוב הפיתוח.
- 14.8.2** במגרשים מס' 418 ו- 420 - הפארק השכונתי, תותר חניה עילית בשטח שלא יעלה על 10% משטח הפארק.

- 14.8.3 במגרשים מס' 418 ו- 421 ניתן להקים תחנות שאיבה לביוב.
- 14.9 מכון טיהור (מסומן בתשריט בסגול משובץ שחור)**
מכון טיהור לשפכים ואזור להרחבה של המכון הקיים.
- 14.10 אזור למפעל בטון זמני ולבית עלמין בעתיד (מסומן בתשריט בסגול)**
- 14.10.1 מפעל זמני לייצור בטון. מיועד לשמש למפעל בטון, אשר יפונה ממיקומו הנוכחי בקיבוץ גליל ים.
 - 14.10.2 הפעלת המפעל תותנה בסגירת המפעל בקיבוץ גליל ים ופינויו.
 - 14.10.3 מפעל הבטון יתבטל ויפורק עם השלמת התנאים הדרושים לאישור תכנית מפורטת באזור המערבי הצמוד לנתיבי איילון, בהתאם לתכנית מתאר הר/1985 והשטח יוסב להרחבת בית העלמין או מכון הטיהור בהתאם לצורך.
- 14.11 בית עלמין (מסומן בתשריט בצחוב משובץ שחור)**
- 14.11.1 בית עלמין בהתאם להוראות תמ"א 19.
 - 14.11.2 חניית המבקרים בבית העלמין תהיה בתחום שטח בית העלמין.
 - 14.11.3 תישמר רצועה ירוקה בהיקף בית העלמין בהתאם למסומן בתשריט.
 - 14.11.4 לא תותר תעשיית מצבות אבן באזור בית העלמין.
- 14.12 דרך**
- 14.12.1 **דרך קיימת (מסומן בתשריט בבז')**
שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל, חניונים תת-קרקעיים ציבוריים או פרטיים.
 - 14.12.2 **דרך מוצעת (מסומן בתשריט באדום)**
שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל, חניונים תת-קרקעיים ציבוריים או פרטיים.
 - 14.12.3 **דרך לביטול (מסומן בתשריט בפסים אלכסוניים אדום לבן)**
דרך קיימת לביטול.
- 14.13 מדרחוב (מסומן בתשריט בפסים אלכסוניים אדומים על רקע ירוק)**
דרך למעבר הולכי רגל כולל כל המותר בשטחים ציבוריים פתוחים ומתן זכות מעבר לרכבת קלה ורכב חירום וחניונים תת-קרקעיים ציבוריים או פרטיים.
- 14.14 דרך משולבת (מסומן בתשריט בפסים אלכסוניים ירוקים ואדומים לסרוגין)**
דרך למעבר כלי רכב והולכי רגל באותו מפלס, עם זכות קדימה להולכי רגל כולל חניונים תת-קרקעיים ציבוריים או פרטיים.
- 14.15 שדירה (מסומן בתשריט בירוק כהה)**
שטח למעבר הולכי רגל כולל גיטון ונטיעת עצים בהתאם להוראות סעיפים 17.3.1, 17.3.2 להלן.
- 14.16 רדיוסי מגן**
- 14.16.1 **רדיוס מגן ב'** (מסומן בתשריט בקו מקווקו ירוק)
הבניה בתחום זה מותנית באישור משרד חב"א וועידת הרצליה.
 - 14.16.2 **רדיוס מגן ג'** (מסומן בתשריט בקו מקווקו כחול)
הבניה בתחום זה מותנית במיגון תשתיות בהתאם להנחיות משרד חב"א וועידת הרצליה.

15. טבלת זכויות בניה

מס' מגרש	תכליות ושימושים	שטח מגרש (ד')	שטח עיקרי מירבי (מ"ר)	שטח שירות על קרקעי (מ"ר) *	שטח שירות תת-קרקעי לא (מ"ר) כולל תניה **	מס' קומות מירבי מעל 0.0	מס' קומות מירבי מתחת ל- 0.0	מס' יח"ד מירבי	גודל יח"ד ממוצע
201	מגורים ג'	1.5	1,980	594	216	8	2	18	110
202	מגורים ג'	3.4	5,060	1,518	552	8	2	46	110
203	מגורים ג'	6.7	8,360	2,508	912	8	2	76	110
204	מגורים ג'	6.7	8,360	2,508	912	8	2	76	110
205	מגורים ג' מיוחד	5.8	8,075	2,422	1,140	9	2	95	85
206	מגורים ג' מיוחד	5.8	8,075	2,422	1,140	9	2	95	85
207	מגורים ג'	6.7	8,360	2,508	912	8	2	76	110
208	מגורים ג'	6.7	8,360	2,508	912	8	2	76	110
209	מגורים ג'	5.4	7,040	2,112	768	8	2	64	110
210	מגורים ג'	4.6	10,440	3,132	1,044	9	2	87	120
211	מגורים ג'	5.2	10,440	3,132	1,044	9	2	87	120
212	מגורים ג'	5.3	6,960	2,088	696	9	2	58	120
213	מגורים ג'	4.5	7,040	2,112	768	8	2	64	110
סה"כ מגורים ג'									
101	מגורים ב'	1.4	910	273	84	3	2	7	125
102	מגורים ב'	4.1	3,640	1,092	336	3	2	28	125
סה"כ מגורים ב'									
								35	

953 סה"כ

12.4 יח"ד | 161

מס' מגרש	תכליות ושימושים	שטח מגרש (ד')	שטח עיקרי מירבי (מ"ר)	שטח שירותי על קרקע (מ"ר) *	שטח שירות תת-קרקעי (מ"ר) לא כלל חניה **	מס' קומות מירבי מותרות ל-0.0	מס' קומות מירבי מעל 0.0
301	מבני ציבור	9	6,000	3,000	1,200	3	2
302	מבני ציבור	1.7	3,000	1,500	600	3	2
303	מבני ציבור	1.5	1,500	750	300	3	2
304	מבני ציבור	19.1	20,000	10,000	6,000	3	2
502	מסחר משרדים ושירותים אישיים	1.8	4,500	1,500	2,000	3	2
601	מפעל בטון זמני ואזור לבית עלמין בעתיד	5.2	800	200	---	2	---
602	מכון טיהור	78.1					
701	בית עלמין	34.6					

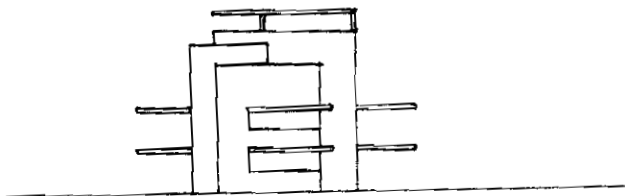
* בשטחי השירות ניתן להקים מועדון דיירים, המשותף לכל הדיירים ומועד לחדר כושר, מועדון ספורט, בריכת שחייה וכדומה. לצורך כך ניתן להעביר שטחי שירות ממגרש למגרש. בסמכות הועדה המקומית להעביר שטחי שירות על-קרקעיים לתת-קרקעיים ולהפך.

** בכל מגרש ניתן לחסוף חניונים תת-קרקעיים לפי התקן בעת הוצאת היתרי בנייה.

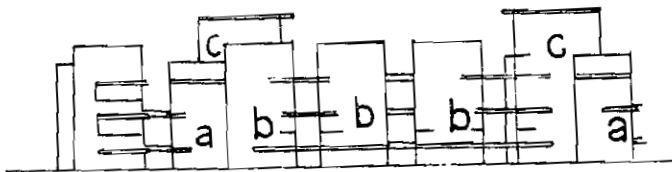
16. נספח בינוי
- 16.1 נספח הבינוי כולל תכנית בינוי וחזיתות אופייניות ומהווה נספח מנחה.
- 16.2 ניתן לערוך שינויים מתכנית זו בהסכמת מהנדס הועדה המקומית ובתנאי שישמר אופי הבינוי הכללי ויישמרו העקרונות הבאים:
- 16.2.1 מבן המגורים יעוצב כמכלול אדריכלי שלם.
- 16.2.2 מבנים לבינוי, עיצוב ופיתוח אדריכלי מוגדרים להלן:

מס' מבן	מגרשים כלולים
1	102, 101
2	213, 209, 208, 207, 206, 205, 204, 203, 202, 201
3	212, 211, 210

- 16.2.3 המבנים השונים ישמרו על אחדות בנושאים הבאים:
- 16.2.3.1 בניין בן 2 דירות בקומה יחולק לפחות לשני נפחים. בניין בן 3 דירות בקומה ומעלה יחולק לפחות לשלושה נפחים. לצורך כך, תכסית הנפח המינימלי תהיה 20% משטח המבנה.

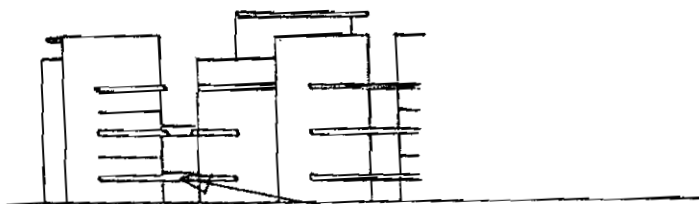


כל מבן יתיר העיצוב של
הנפחים השונים דבר או צורה
מבחינת הצורה הנפחה החומרים
והצבעים כאמצע בחתך.

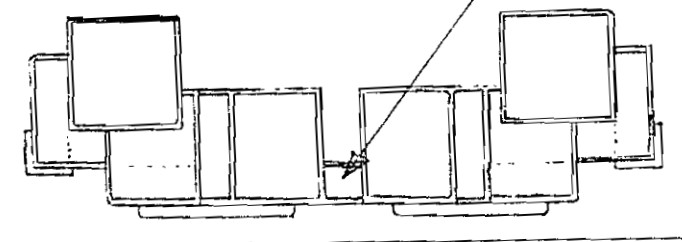


הצגים האסומנים ב - a
יפיו צואים דבר אחר
וכן הצגים האסומנים
ב - b ו - c בהתאמה.

- 16.2.3.2 חומרי הגמר העיקריים יהיו אחידים.
- 16.2.3.3 רצוי לחבר מבנים ע"י מרפסות פתוחות, בהן יותקן מעקה מתכת אחיד.



מפסות מקשות



- 16.2.4 מפלס קומת הקרקע - 0.0 של הדירות הפונות אל השטח הציבורי בקו ה-0, יהיה גבוה מפני המדרכה ב- 0.9 מ' לפחות. המסד יעוצב כחלק בלתי נפרד מחזית המבנה.
- 16.2.5 השטחים הנמצאים במרווחי הבניה (השטחים הפרטיים הפתוחים מחוץ לתחום הבניה) יפותחו בהתאם להוראות הבאות:
- 16.2.5.1 פיתוח ברצף עיצובי ותיפקודי עם השטחים הציבוריים הגובלים, כולל מעבר להולכי רגל.
- 16.2.5.2 מותרות כל התכליות של שטח ציבורי פתוח.
- 16.2.5.3 אסורה חניה עילית או תת קרקעית במרווחי הבניה האחוריים.
- 16.2.5.4 לא תוקמנה גדרות בין השטחים ובתוכם.
- 16.2.5.5 הגינות הפרטיות, אם יהיו, יהיו בתחום קווי הבנין בלבד וייסגרו בקירות בחיפוי המבנה או בגדר חיה.

17.1 הנחיות לעיצוב בניינים

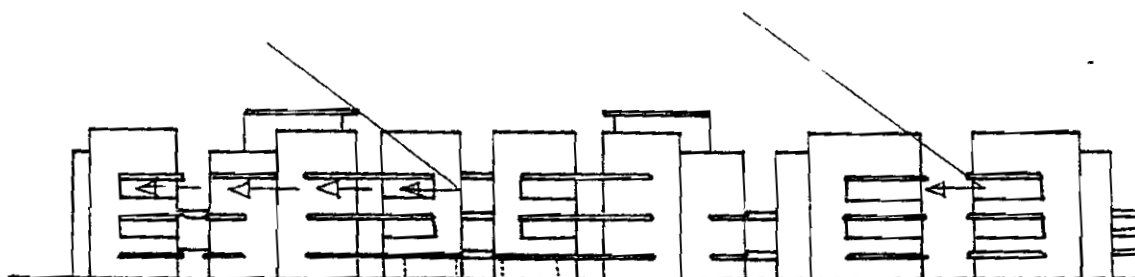
17. הוראות והנחיות כלליות

17.1.1 חזיתות

17.1.1.1 יינתן דגש לקווים אופקיים ולרצף בחזיתות. פתחים יעוצבו בכיוון אופקי במידת האפשר. כמו כן יובלטו הפינות ויעוצבו בתשומת לב מיוחדת.

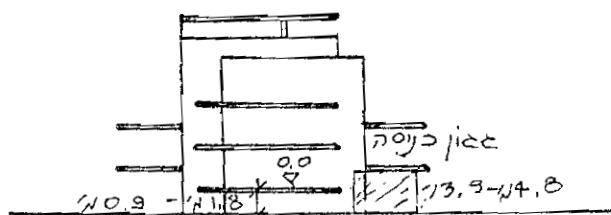
אופקיות מוצגת על ידי חלונות פס האופקיים באזורים ויזואליים פתוחים.

פצצות הפינות באמצעות חלונות ואזורים פינתיים.



- 17.1.1.2 הקירות החיצוניים יחופו אבן נסורה בגוון בהיר בפסים אופקיים רציפים או ציפוי טיח מגורד או טיח קוורץ בגמר מעולה בגוונים בהירים טבעיים ואו שילוב ביניהם.
- 17.1.1.3 תיאסר קומת עמודים.
- 17.1.1.4 הכניסות לבניינים יודגשו ע"י גוונים מוגבהים, תאורה מיוחדת, ומס' בית מואר ושילוט מתאים.
- 17.1.1.5 גובה 0.0 של המבנים לא יעלה על 1.8 מ' מגובה פני הקרקע הנמוכים ביותר סביבו. ההפרש ביניהם יעוצב כהמשך חזית הבניין.
- 17.1.1.6 גדרות ואו קירות תמך של גינות פרטיות בקומת הקרקע יעוצבו כהמשך הבניין או גדר חיה בלבד. סה"כ גובה קיר שאינו בניין לא יעלה על 1.60 מ'.

מפלס קומת הקרקע - 0.0 של הפינות הפונות בקו אפס האדמה ציבורי. יהיה גבוה מפני המדרכה ב- 0.9 מ' לפחות.



אבן פנימית יוצגת על ידי חלל גבוה (2-5 מ' או גבוה יותר) באזור גבוה.

17.1.1.7	מסתורי הכביסה יהיו מוצנעים, ובכל מקרה לא יהיו מרשת פלדה או מפלסטיק.
17.1.1.8	לא תותר הפניית חלונות ממ"ד לעבר שטחים ציבוריים ודרכים, אלא אם כן יבוצעו כחלון הדף נגרר לתוך כיס על פי הוראות הג"א.
17.1.2	מרפסות ומעקות פרגולות ומעקות במרפסות המבנים ייבנו מתכת או זכוכית. סוג עיבודי פלדה מבחינת ערגול, צבע - על פי ת"י יהיה להנחת דעתו של מהנדס העיר. פרט המעקה יהיה אחד בכל מבנה ויעמוד בתקני הבטיחות המתאימים. יודגש הכיוון האופקי.
17.1.3	גגות 17.1.3.1 הגגות יהיו שטוחים. 17.1.3.2 חיפוי הגגות יהיה בגוון בהיר ולא לבן.
17.1.4	מערכות 17.1.4.1 כל צנרת בבניין תהיה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צינורות על קירות חיצוניים. 17.1.4.2 מערכות התשתית וחמתקנים ההנדסיים, גז, ביוב, מים, חשמל, אשפה מיזוג ומעליות, כולל המונים והברזים הראשיים, יוסתרו בקומות הקרקע או בגג או במבנה או בחניון או במערכת הקירות סביב הבניין או במבנים יעודיים לנושא. האמור למעט פתחי אוורור ומערכות טכניות שישולבו בפיתוח הנופי. 17.1.4.3 קולטי השמש יוסתרו באופן משולב עם עיצוב הבניין. דודי השמש יוסתרו לחלוטין בתוך הבניין או במסתור בשטח הגג.
17.1.5	מרתפים 17.1.5.1 יותרו עד שתי קומות מרתף במסגרת השטחים המפורטים בטבלת הזכויות. 17.1.5.2 גובה פני תקרת המרתף העליונה לא תבלוט מעל פני הקרקע ותשולב בגובה הסופי הסובב אותה, למעט פתחי האוורור ומערכות טכניות שישולבו בתכנון הפיתוח הסופי. 17.1.5.3 מרתף שאין מעליו מבנה מחייב השארת בית גידול בעומק ולפי הנחיות מהנדס העיר.
17.2	אזורים ציבוריים 17.2.1 יתכנו חפיפות בין שטחי הציבור השונים ושילוב של שימושים שונים באתרים משותפים: לדוגמא מעונות יום ניתן לצרף למרפאות לאם ולילד, לשירותי קשישים, לבתי כנסת ולמקוואות (במרתף וכד'). 17.2.2 כדי לאפשר ניצול מקסימלי של שטחים ירוקים פתוחים במתחמים ציבוריים יועמדו מבני הציבור, ככל הניתן, בקווי מגרש אפס לשם יצירת "בינוי חומה". לשם כך יהיה צורך להגדיל את רוחב המדרכה או המבואה הציבורית על חשבון המרווח הקדמי. 17.2.3 יש לשים דגש על פיתוח גגות מבני הציבור ולשללבם בצמחייה ובפיתוח הגן. יורשו גגות משופעים בשיפוע של עד 35% מרעפים או מתכת וכן גגות מקומרים או גליים.
17.3	הוראות לפיתוח נופי 17.3.1 כללי 17.3.1.1 כל מגרש יישמר בצורתו הטבעית עד להתחלת עבודות הבנייה והפיתוח בשטחו. 17.3.1.2 השטחים הפתוחים בכל מבנה יפותחו ברצף טופוגרפי תפקודי ועיצובי ויהיו תואמים לתכנית הפיתוח של המבנה כולו. 17.3.1.3 רחבות כניסה למבנים יתוכננו ברצף המשכי לרחוב ולמדרכה הציבורית, תוך שימוש בחומרי ריצוף וגן דומים. 17.3.1.4 קירות בחזיתות המבנה וגדרות (כולל אלו של דירות גן) יקבלו גמר מחומרי המבנה או מגדר צמחיה. 17.3.1.5 השימוש בגדר רשת אסור.

17.3.1.6	מערכת התאורה בשטחי ההצרות והמבנים תהיה בעלת הזות וצביון אחיד, בהתאם לתכנית ולדגם שיקבע ע"י אדריכל הנוף האתרי באישור מהנדס אגף המאור של העירייה.
17.3.1.7	לפחות 30% מהמגרש יוותר מגונן (ללא סלילה או בנייה כלשהי), למעט שבילי הולכי רגל, העשויים אבנים שביניהם מרווחים המאפשרים חלחול.
17.3.1.8	המדרכות, המעברים הציבוריים והמעברים ממפלס למפלס ייבנו באופן המאפשר גישה לעגלות ילדים ונכים לכל המבנים והמדרכות, דהיינו ע"י כבש (רמפה), הנמכה וכדומה. כמו כן תשמרנה הנחיות הנגישות למוגבלים ונכים כחוק.
17.3.1.9	בגנים ציבוריים שגודלם עולה על 200 מ"ר יותקנו שירותים ציבוריים.
17.3.2	צמחיה ונטיעות
17.3.2.1	לאורך כל המדרכות ובאיי התנועה יינטעו עצים מעובי גזע בקוטר Ø2, לפחות, במרחקים שאינם עולים על 10 מ', בהתאם לסוג העץ.
17.3.2.2	בכל מגרשי החניה, הן הציבוריים והן אלו הממוקמים במגרשים המיועדים לבניה, ינטעו עצים מעובי גזע בקוטר Ø2, לפחות, בצפיפות של עץ אחד לכל 100 מ"ר (עץ לכל 4 חניות).
17.3.2.3	בדרכים אשר לאורךן יתוכננו מקומות חניה, יש להקפיד על נטיעת עצים מעובי גזע בקוטר Ø2, לפחות, במפריץ דרך בין החניות במרחק מקסימלי של 30 מ' (עץ לכל 5 חניות), זאת בנוסף לנטיעת עצים לאורך המדרכות.
17.3.2.4	בכל המגרשים, הפרטיים והציבוריים, תחול חובת נטיעה של לפחות 8 עצים לדונם.
17.3.2.5	תהיה הקפדה על סידורי השקיית העצים, לשם זירוז גידולם.
17.3.2.6	סוגי העצים יהיו בעלי צמרת רחבה ושאינם גורמים לתופעות אלרגיות.
17.3.3	תשתיות
17.3.3.1	כל מתקני אגירת פסולת, למעט פסולת בת מיחזור, יהיו בתוך שטח המגרשים, ומומלץ שיהיו בתוך קו הבניין ואו במרתפים ולא במבנה נפרד. סוג המתקנים יהיה לפי הנחיות הועדה המקומית. יש להבטיח נגישות מתאימה בשטח המגרש לצורך פינוי הפסולת.
17.3.3.2	מערכות התשתית העוברות בשטח, לרבות תיעול, מים, ביוב, תאורה, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים ופסולת ברת מיחזור, באם הם בתחום מגרשי המגורים או בתחום ייעוד אחר, יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת-קרקעיים או בנויים בגומחות בקירות או שייבנה עבורם מבנה הסתרה ייעודי.
17.3.3.3	זכות מעבר, ביצוע ואחזקה לקווים אלה, הן בשטחים ציבוריים והן בשטחים פרטיים, מותנה בתנאי שלאחר הנחתם יוחזר השטח למצב הקודם לשביעות רצון מהנדס העיר.
17.3.3.4	כל סוג פסולת יפונה לאתר ייעודי, מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
17.3.3.5	במידת ותידרש הקמת תחנת טרנספורמציה היא תוקם בתחום המרתף במגרשים המיועדים לבניה בלבד, במגרש המיועד למגורים בתחום קומת המרתף ובמגרש המיועד למבני ציבור בתחום קווי הבניין.
17.4	מבנה להריסה
17.4.1	מבנה להריסה בהתאם למסומן בתשריט.
17.4.2	תנאי למימוש הזכויות במגרש בו מסומן המבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.

18.1	18. חניה	תקן חניה במגרשי מגורים : ביח"ד ששטחן אינו עולה על 85 מ"ר - 1.5 חניות ליח"ד. ביח"ד ששטחן עולה על 85 מ"ר - 2 חניות ליח"ד. תקן חניה לשימושים אחרים יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה. החניה לפי תקן החניה בתחום המגרש תהיה תת-קרקעית. חניה תת קרקעית שאין מעליה מבנה מחייבת השארת בית גידול לפי הנחיות מהנדס העיר. פני השטח העיליים של בית הגידול יהיו בגובה מפלס הקרקע המתוכננת לפי תכנית הפיתוח. במגרשים בהם קיים כביש גישה משותף, שאינו דרך ציבורית, לשני מגרשים, סלילת הכביש/הירידה לחניון תיעשה ע"י הקבלן אשר מפתח את המגרש הראשון ומחובתו לאפשר זכות מעבר לדיירי המגרש הסמוך.
19.1	19. איכות סביבה	רעש
19.1.1		מנועים של מזגנים, מערכות קירור וכל מתקן אחר המהווה מקור רעש כמו גנרטורים, מדחסים וכיו"ב יותקנו באופן שאינו גורם מטרד רעש בלתי סביר, כמשמעותו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשי"ן 1990.
19.1.2		תכנון מפורט של מבני הציבור ייעשה כך שהחזיתות לכיוון הכבישים יכללו שימושים שאינם רגישים (כגון : מעברים, מחסנים, משרדים). שימושים אלו יהיו אזור חיץ לשימושים הרגישים במבנים אלו. במידה ומפלסי הרעש הנובעים מהכבישים יעלו על $Leq = 40 \text{ dBA}$ בחללים הרגישים (כיתות לימוד, אולמות רב-תכליתיים וכיו"), יש לנקוט באמצעים אקוסטיים במסגרת מעטפת המבנה כדי להפחית את הרעש.
19.1.3		יש לבדוק את האמצעים הנדרשים במבני המגורים ומבני הציבור, כדי להביא את מפלסי הרעש בתוך המבנים, לרמה המומלצת על פי הקריטריונים המקובלים. אמצעים אלה ייושמו בחזיתות המבנים.
19.2		פסולת
19.2.1		כל סוג פסולת יפונה לאתר ייעודי מאושר על פי הנחיות היחידה לאיכות הסביבה בעיריית הרצליה.
19.2.2		דחסנים יוצבו באזורי מסחר לפי הוראות מהנדס העיר.
19.2.3		מתקנים לפסולת ברת מחזור ישולבו ויוסותרו בפיתוח או במבנה ייעודי מצופה אבן.
19.3		חומרים מסוכנים תנאי לקבלת היתר בניה ראשון הוא סילוק מחסן חומרי הדברה של הקיבוץ.
20	20. תנאים להיתר בניה	
20.1		תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בניין ופיתוח, על ידי הועדה המקומית, למבן בו נמצא המגרש. התכנית תוכן למבן שלם כפי שמוגדר בסעיף 16.2 לעיל.
20.2		התכנית תוגש לוועדה בקנה מידה שלא יפחת מ- 1:250 ותכלול בין היתר : 20.2.1 העמדת בניינים על רקע תכנית מדידה וחלוקה שנערכה על ידי מודד מוסמך. 20.2.2 חזיתות בניינים, חתכים ופרטים עקרוניים של חומרי גמר (לרבות גגות). 20.2.3 תכנית חניה על פי התקן הנדרש בסעיף 18 לעיל. 20.2.4 תכנית פיתוח סביבתי הכוללת את תכנית קומת הקרקע של המבנים והתאמת הפיתוח לתכנון השטחים הפרטיים והציבוריים הגובלים. 20.2.5 הדגשת אחידות הפיתוח והרציפות של השטחים הפתוחים בתחום כל מגרש, מבן וביניהם. 20.2.6 הנחיות בנושאי ניקוז לשם החדרת מי נגר למי תהום : הפניית מרזבים אל משטחים מחלחלים, הפניית ניקוז ממשטחים אטומים אל רצועות ירוקות מחלחלות, קביעת טבעות קרקע סביב עצים וצמחיה שיאפשרו ניקוז מים אליהן, חלחול וכד'. 20.2.7 פתרונות עיצוביים למיקום המזגנים ומיסוכם האקוסטי על פי הנחיות היחידה לאיכות הסביבה בעירייה. פתרונות עיצוביים להסתרת דודי שמש, יחידות מז"א, כביסה, מתקני אשפה וכד'. 20.2.8 התייחסות לאוורור וחימום טבעי של הבניינים. 20.2.9 תכנית שילוט במקרה של מבנה מסחרי.

20.2.10	התכנית תכלול פרטי גישה לנכים לכניסות למבנים ולמעברים בשטחים הפתוחים.
20.4	הוצאת היתר בניה לאזורי המגורים הסמוכים לכביש מס' 1, תחייב נספח אקוסטי.
20.5	בכל בקשה להיתר בו תבוצע הבנייה בשלבים או שאין מיצוי מלוא זכויות הבנייה תראה התכנית את מלוא היקף הבנייה בשלב הסופי ואת ההתאמה של שלבי הפתוח השונים כך שבסיום כל שלב יתאפשר תפקוד נאות וחזות מסודרת כולל פיתוח השטח הצמוד לבנין.
20.6	קבלת היתר בניה במגרשים המיועדים לשטח ציבורי והעתידים להיבנות בשלבים, יותנה בהגשת נספח בינוי המראה את המצב הסופי במגרש.
20.7	היתרי הבנייה של בניינים חדשים יכללו תנאים לניהול ואחזקה שוטפים של המבנים ושל השטחים הפרטיים הפתוחים במפלס הקרקע. יוצגו הסדרי המימון המחייבים להבטחת פעולה שוטפת לאורך חיי המבנה והפיתוח. התנאים יקבעו לשביעות רצונו של מהנדס העיר.
20.8	הוצאת היתר בניה לעסק מסחרי תחייב הצגת פתרון אקוסטי לשביעות רצונה של היחידה המקומית לאיכות הסביבה.
20.9	היתרי בניה למבנים הנמצאים ברדיוסי ההשפעה של באר ינוע יוצאו ע"פ המפורט בסעיף 14.16.
20.10	היתרי בניה במגרשים המוקצים לבניה לזוגות צעירים ע"י משרד הבינוי והשיכון בשיטת מחיר למשתכן עם עדיפות לתושבי העיר יוצאו רק לאחר הסדרת התקצאה עם משהבי"ש וממ"י ובהתאם לסיכום עמם.
20.11	תנאי לקבלת היתר בניה הוא קבלת אישור מהנדס העיר לסילוק עודפי העפר לאתר מאושר לפינוי עודפי עפר.
20.12	שבילים ודרכי גישה לאתר יטופלו כך שלא ייווצר אבק בלתי סביר בעת נסיעת כלי רכב עליהם. כמו כן יש לעבוד עם שרולים ומסך פינוי הפסולת, במידת הצורך, למניעת יצירת אבק.
20.13	כל ציוד הבניה שיעבוד בתחום התכנית יחוייב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תש"ל"ט 1979.
20.14	הגנרטורים ימוקמו כך שלא ייווצרו מטרדי רעש למגורים בסביבה. יש למקם אותם במרחק הגדול האפשרי מן המגורים הקיימים ולמגנם מבחינה אקוסטית על פי דרישות היחידה הסביבתית העירונית.
20.15	יש להציב שירותים כימיים באתר. השירותים יוצבו במרחק הגדול ביותר האפשרי מן המגורים הקיימים בסביבה.
20.16	תנאי להיתר בניה לכל תכנית מפורטת הוא ביצוע מערכת החיבורים של השכונה לכבישים הפריפריאליים, על פי נספח התנועה, באישור משרד התחבורה, בהתאם לשלבי הפיתוח.
20.17	תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית תברואה אשר תקבע, בין היתר, שיטה ואמצעים לאיסוף, שינוע וקליטה של מרכיבי מחזור במסגרת מערך איסוף הפסולת בהיבט המבני והשכונתי.
20.18	מתן היתרי בניה מעבר ל- 725 יח"ד מותנה בהשלמת עבודות הפיתוח של שלב א' של הפארק העירוני בשטח בן 100 דונם, לשביעות רצון מהנדס העיר.

21. בטיחות טיסה

21.1	על תחום התכנית יחולו הגבלות בניה הנובעות מקיום שדה תעופה הרצליה.
21.2	הגובה המירבי המותר לבניה לא יעלה על המישור המתקבל מקווי הגובה המופיעים בתשריט.
21.3	אין להקים עגורנים בתחום התכנית, אלא באישור מנהל התעופה האזרחית.
21.4	יש לקבל אישור ממנהל התעופה האזרחית לפני הוצאת היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 40 מ' מעל הקרקע.

חתימות ואישורים

חתימת מגיש התכנית :

חתימת עורך התכנית :

חתימת בעל הקרקע
ויוזם התכנית :

אישורי הועדות :

תאריך עידכון :