

גורסה מס' 6-1-1  
תאריך

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**מופקדת**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' הר/1920 / 1

מתחם האוניברסיטה

מחוז **מרחב תכנון מקומי**  
תל אביב הרצליה  
סוג תוכנית **סוג תוכנית**  
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
	<p>הועדה המקומית לבניה ותכנון-מרחב ... תכנית בנין ערים מס' 322/ה העברה ל- 1/1920 התכנית הומלצה ע"י ו.ב.ע. המקומית ישיבת משנה/מליאה מס' 25/10/06 התכנית ינוקנה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מתאריך מס' 29/3/08 מזכיר יו"ר הועדה המקומית לבניה ולתכנון מרחב הרצליה</p>
	<p><b>משרד הפנים מחוז תל-אביב</b> חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הפקדת תכנית מס' 1/1920 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 24-3-08 להפקיד את התכנית ביום 29-6-09 <b>גילה אורון</b> יו"ר הועדה המחוזית</p> <p>18-1-10 22 29-1-10</p>

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מתחם האוניברסיטה
		מספר התוכנית	הר/1920 / 1
	1.2 שטח התוכנית		274.763 דונם
	1.3 מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
		מספר מהדורה בשלב	מהדורה 5 במילוי תנאים להפקדה
		תאריך עדכון המהדורה	27.12.2009
יפורסם ברשומות	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
		היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הרצליה
- 184580 קואורדינאטה X  
675925 קואורדינאטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום השטח הנמצא בין הרחובות מנחם בגין מצפון, כנפי נשרים ממזרח, אלתרמן מדרום וזיבוטינסקי ממערב.

- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ועדה מקומית הרצליה
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב הרצליה
- בצפון - רחוב מנחם בגין (הבריגאדה היהודית)  
במערב - רחוב זיבוטינסקי  
בדרום - רחוב אלתרמן  
במזרח - רחוב כנפי נשרים

מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6524	מוסדר	חלק מהגוש	27-31, 33-38, 66, 67	
6526	מוסדר	חלק מהגוש	130-137, 2-8, 10	13, 260

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הר/מק/1920/ב'	א-ט'

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
21.11.2001	י.פ. 5033	תכנית זו, הר/1920/1, מבטלת תכניות קודמות למעט הוראות שלא לשינוי בתכנית זו.	שינוי	הר/1920/א'
8.6.1961	י.פ. 852		שינוי	א'/253 תכנית מתאר
9.1.1992	י.פ. 3961		שינוי	הר/1761 הרחבת כנפי נשרים ואלתרמן
10.11.1996	י.פ. 4455		שינוי	הר/1926 הרחבת רח' הבריגדה ושצ"פ
10.08.1998	י.פ. 4669		כפיפות	הר/1929 הרחבת רח' ז'בוטינסקי ל-32 מ'
30.7.2006	י.פ. 5561		שינוי	הר/מק/1920/ב'

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליית המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	27.12.2009		20		מחייב	חוראות תכנית
		משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	1.12.2009	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
		משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	1.12.2009	1		1:1250	מנחה	נספח בניין
		משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	16.09.2009	1		1:1250	מנחה	נספח נופי
		רון שכנר הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	22.9.2009	1		1:1250	מנחה כשחלק מהתנונים מחייבים	נספח תנועה ותניה
		אהוד המאירי	14.9.2009		22		מחייב	לוח הקצאות וטבלאות איזון
		משה וינברג				1:1250	רקע	מדידה-רקע לתשריט ונספחים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמנים 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 החוראות על התשריטים. לאה הערה בסעיף 3.



## עורך התוכנית ובעלי מקצועות מטעמו

1.8.4

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
office@nza.com	03-5450505		03-5450500	הירקון 323 ת"א	512268988	משה צור אדריכלים בוגרי ערים בע"מ	21141	00532948	משה צור	אדריכל	עורך התכנית
eran@schechne-ereng.co.il	03-5470710		03-5492949	סוקולוב רמת הרצון 64		רון שבני חנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	45123			מהנדס	יועץ תנועה
moshew@013.net	09-9586759	054-480750	09-9550284	רח' יצחק 45 הרצליה			527		משה וינברג	מודד	עורך המדידה-רקע למשלוח
david@hanmeri.com	03-6243660		03-6243770	נגאל אלון ת"א 65					אהוד המאירי	שמאי	עורך לוח התקצעות וטבלאות איתון

28/12/2009

עמוד 7 מתוך 20

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
אזור ה "OLD TOWN"	תא שטח 401
מתחם איחוד וחלוקה מזרחי	כפי שמופיע בלוח ההקצאות וטבלאות איזון
מתחם איחוד וחלוקה מערבי	כפי שמופיע בלוח ההקצאות וטבלאות איזון

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הרחבת השטח המיועד לאוניברסיטה ויצירת 2 אזורים המיועדים למגורים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי יעוד הקרקע מאזור חקלאי א', מבנים ומוסדות ציבור-לחינוך, שצ"פ ודרך ל: מגורים ד' ; שטח למוסד ציבור בינעירוני ומטרופוליני למטרות חינוך ; שטח ציבורי פתוח ; ודרך.
- ב. קביעת חלק משטח התכנית לשני אזורים של איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת בעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- ג. קביעת הוראות, זכויות בניה ותנאים לבינוי 704 יח"ד, בגובה שבין 4 ל-13 קומות מעל הכניסה הקובעת ; ולמתחם האוניברסיטה בהיקף של 182,000 מ"ר שטחים עיקריים.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	274.763 ד.
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		93,120 מ"ר	+93,120	0	מ"ר	מגורים
		704 יח"ד	+704	0	מס' יח"ד	
					מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	מיוחד
		10,000 מ"ר מתוך סה"כ מבני ציבור	+ 7,000	3,000 מ"ר מתוך סה"כ מבני ציבור	מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
קיים לפי הר/מק/1920/ב' 54,784 לפי הר/1920/א' 30,000		182,000 מ"ר	+ 127,216	54,784 מ"ר	מ"ר	מבני ציבור
					תדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

תאי שטח כפופים				תאי שטח		יעוד
מגבלות בניה מבאר מים		טיפול נופי	חזית מסחרית	מגבלות גובה משרד הביטחון		
רדיוס מגן ג' 200 מ'	רדיוס מגן ב' 50 מ'			70 מ' מעל פני הים	82 מ' מעל פני הים	
			111,104	102,103	101, 104-113	מגורים ד'
401-404	401,402	401-403, 405		402	401-405	שטח למוסד ציבור בינעירוני ומטרופוליני למטרות חינוך
					671-680	שצ"פ
					820-829	דרך מאושרת
					830-837	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**4. יעודי קרקע ושימושים**

שם ייעוד: מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים ושטחי השרות הנלווים להם, חדרי כושר ומועדון לדיירים ובתנאי שאינם משמשים לשימוש מסחרי.	א.
הוראות	4.1.2
1. קווי הבניין העיליים המרביים יהיו עפ"י המצוין בתשריט. 2. קווי הבניין מרביים למרתפים יהיו עד גבול מגרש, קו בנין 0.	א.
1. סה"כ השטחים המרביים המותרים בתחום יעוד מגורים ד', יהיו כמצוין בטבלת זכויות והוראות בניה.	ב.
1. חומרי הגמר יהיו אבן טבעית או חומר דומה באישור מהנדס העיר. יותרו שילוב של טיח בשטח שלא יעלה על 20% משטח החזית. 2. כל הצנרת תהיה סמויה. 3. דודי שמש מתקני תלית כביסה, יחידת מיזוג אויר מתקני אשפה וכד', ישולבו ויוסותרו כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין. 4. בכל בנין תותר אנטנה מרכזית אחת לתקשורת. 5. חלונות ממ"ד יבוצעו כחלון כנף נגרר לתוך כיס עפ"י הוראות הג"א. 6. לא יותרו חדרי יציאה לגג מעבר לגובה ולזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות. 7. יותרו מרפסות מדורגות לא מקורות ללא תוספת שטח עיקרי. כמו כן, יינתנו זכויות בניה נוספות (כפי שמופיע בטבלת הזכויות), עבור מרפסות פתוחות חופפות (מקורות) ו/או קירוי מרפסות גג באמצעות פרגולות שהן מעבר למותר הפטור מזכויות בניה. שטחים אלה ייועדו לשימוש מרפסות בלבד. תיאסר סגירת המרפסות. כל סגירה תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית, ותירשם הערת אזהרה לגביהם. במידה ולא יבנו המרפסות, זכויות בניה אלו לא יתווספו למניין השטחים העיקריים והשימוש בהן יהווה סטייה ניכרת לתכנית. 8. יותר ניצול קומות הקרקע למגורים בנוסף למבואות כניסה ושטחי שרות אחרים והכול במסגרת שטחי הבניה המרביים המפורטים בטבלת הזכויות. 9. גובה קומת המסחר תהיה עד 6 מטר.	ג. הוראות עיצוב המבנים
1. החניה תהיה תת קרקעית. רוב השטח הנותר מגג החניה התת קרקעית יכוסה בשכבת קרקע שעומקה יהיה לפחות 100 ס"מ וייעשו בו עבודות פיתוח לאחר שנעשו כל הטיפולים הנדרשים למניעת חדירת רטיבות. תנאי להיתר יהיה אישור תכנית הפיתוח על ידי המחלקה לפיתוח סביבתי בעיריית הרצליה. 2. פני קומת המרתף לא תעלה על 60 ס"מ בהיקף הבניין, ולא תעלה על פני הקרקע הסופיים מחוץ להיקף הבניין.	ד. הוראות עיצוב פני הקרקע ופיתוח

ה.	מרתפים	<p>1. תכנית המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש. למרות האמור לעיל במגרשים 105 ו-106 תותר תכנית של 90% משטח המגרש בתנאי שהועדה המקומית השתכנעה לעת הוצאת היתר בניה כי נתוני המגרש מחייבים זאת וכי ננקטו האמצעים הנדרשים להחדרת מי נגר עילי בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריית הרצליה.</p> <p>2. במרתפים יותר שימוש לחניה וביתרת השטח למתקנים טכניים ולמחסנים בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ליחיד עבור מחסן.</p> <p>3. יותרו שמושים עיקריים בקומות המרתפים. כגון: חדרי כושר ומועדון בכפוף לתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- לא יפגע מס' מקומות החניה התת קרקעיים הנדרש בתכנית.</li> <li>- השטחים העיקריים במרתף ירשמו כרכוש משותף.</li> <li>- היקף השטחים העיקריים במרתף לא יעלה על המפורט בטבלת השטחים כשטח עיקרי מתחת ל-0.0</li> <li>- לא יותרו שימוש מסחרי בשטחים אלו.</li> <li>- העברת שטח זה אל מעל פני הקרקע תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</li> </ul> <p>4. ניתן לבנות מרתף חניה משותף לשניים או יותר מגרשים סמוכים, תירשם זיקת הנאה הדדית בין מגרשים למעבר כלי רכב.</p> <p>5. כמו כן ניתן יהיה לאחד חניונים תת קרקעיים והעברת זכויות תת קרקעיות ממגרש למגרש כתוצאה מהאיחוד.</p>
ו.	הוראות נוספות	<p>1. ניתן לנצל זכויות בניה שהוקצו למגורים עבור מעונות סטודנטים, בכפוף לאישורה של תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית, שבה יפורטו גדלי היחידות, שטחים משותפים, פיתרונות חניה וכיו"ב. תכנית זו תופקד ותאושר כחוק.</p>

4.2	שם ייעוד: שטח למוסד ציבור בינעירוני ומטרופוליני למטרות חינוך
4.2.1	שימושים
	שטח המיועד למוסד חינוך בינעירוני, תרבות וספורט, כמפורט בתמ"מ 5, הכולל:
א.	מבני ציבור.
ב.	מוסדות חינוך אקדמי.
ג.	מסחר נלווה לשרות באי מוסדות החינוך כגון: מסעדות, סניפי בנקים, בתי קפה, חנות ספרים, מועדוני ספורט וכד', ובתנאי ששטחם העיקרי לא יעלה על 10,000 מ"ר מסך השטחים המותרים לבניה במתחם. במגרשים 404 ו-405 השטחים למסחר נלווה ייגזרו בהתאם באופן יחסי לשטחים העיקריים שייבנו.
ד.	מעונות סטודנטים בתנאי ששטחם העיקרי לא יעלה על 60,000 מ"ר מסך השטחים המותרים לבניה ביעוד זה ולא ניתן יהיה לסחור בהם. במגרשים 404 ו-405 לא יותר שימוש של מעונות סטודנטים.
ה.	חניה.
ו.	מתקני ספורט, מגרשי ספורט, בריכות שחיה וכיו"ב.
4.2.2	הוראות
א.	קווי בניין
	<p>1. קווי הבניין העיליים המרביים יהיו עפ"י המצוין בתשריט; אם לא מצוין קו בניין בין מגרשים, קו בנין הינו 0.</p> <p>2. קווי הבניין מרביים למרתפים יהיו עד גבול מגרש, קו בנין 0, למעט באזורים בהם ישנם הוראות של טיפול נופי, למעט בניה ברדיוס של 50 מ' מבאר המים הקיימת, ולמעט באזורים שבהם קיימים עצים לשימור. קווי הבניין למרתפי חניה יהיו כמסומן בתשריט</p>
ב.	זכויות בניה
	<p>1. סה"כ השטחים המרביים המותרים בתחום יעוד שטח למוסד ציבור בינעירוני ומטרופוליני למטרות חינוך, יהיו כמצוין בטבלת זכויות והוראות בניה.</p>

<p>1. תכסית המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש.</p> <p>2. במרתפים יותר שימוש לחניה וביתרת השטח למתקנים טכניים ולמחסנים כשטח נלווה לשימושים העיקריים.</p> <p>3. פני קומת המרתף לא תעלה על 60 ס"מ בהיקף הבניין, ולא תעלה על פני הקרקע הסופיים מחוץ להיקף הבניין.</p> <p>4. ניתן לעביר שטחים עיקרים אל מתחת לכניסה הקובעת, מסה"כ השטחים העיקרים המותרים ביעוד.</p> <p>5. יותר גובה מרתף העליון עד 5.5 מטר נטו.</p>	מרתפים	ג.
<p>1. חומרי הגמר יהיו ציפוי אבן, אלומיניום או מכל חומר אחר באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. תחנת טרנספורמציה, יחידות מיזוג אוויר, מתקני אשפה ומתקנים טכניים אחרים ישולבו ויוסדרו כחלק מהעיצוב הכולל של כל בנין.</p> <p>3. בכל בנין תותר אנטנה מרכזית אחת לתקשורת.</p> <p>4. גידור: הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר גידור המבנה עפ"י דרישות הבטיחות, בשלבי הבניה השונים.</p>	הוראות עיצוב ופיתוח	ד.
<p>1. בתא שטח 401, אזור ה - " OLD TOWN " יותרו תוספות ושינויים בתנאי שאופי הבינוי ישמר בהתאם לקיים.</p> <p>2. ניתן יהיה לנצל מגרש שטרם נבנה עליו בניין, לחניה זמנית, כחלק מפיתרון תקן החניה הדרוש לאותו שלב בניה. תהיינה נטיעות בחניה הזמנית.</p> <p>3. שטח הספורט יהיה פתוח לציבור בשעות הפעילות של המוסד האקדמי.</p> <p>4. פריסת הבניה במגרשים 404 ו-405 תהיה זהה באופן יחסי לפריסת הבניה ביתר המגרשים (401-403). בכל מקרה לא תושלם בניה במגרשים 404 ו-405 לפני השלמת כל השטחים המבונים במגרשים 401-403.</p>	הוראות נוספות	ה.

<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
א. כיכרות לרבים, גנים לרבים, נטיעות, מזרקות.	
ב. מגרשי משחקים, מגרשי ספורט.	
ג. מתקני גן, מתקני ספורט ונופש ציבוריים.	
ד. נופש ומרגוע, בריכות שחיה.	
ה. תיעול, ביוב, ניקוז, קווי חשמל וטלפון.	
ו. שבילי אופניים.	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<p>א. 1. תותר חציית שצ"פ מס' 672 לצורך גישת רכב לתאי שטח 101 ו-102.</p> <p>2. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה או מתקנים הנדסיים אחרים בשטחים המיועדים לשצ"פ.</p> <p>3. לא יותרו מגרשי חניה בשטחים המיועדים לשצ"פ.</p> <p>4. לא תותר בניה חניה תת קרקעית.</p>	

<b>שם ייעוד: דרך מאושרת ומוצעת</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
א. שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל, שבילי אופניים ומעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות.	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
ב. 1. לא תותר בניה תת קרקעית למעט תשתיות.	



קו"ב בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מורבי מעל פני הים (5)	תכנית משטח תא השטח (%)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה מ"ר		גודל מור"ש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
					שטח סה"כ שטחי בנייה	שטח מתחת לכניסה הקובעת				
במסומן בתשריט	1	7מ80-82	30%		1,000	9,000	24,000	44,281	401	שטח למוסד ציבור
במסומן בתשריט	2	7-13מ82	40%		50,000	24,200	60,500	36,840	402	שטח למוסד ציבור
במסומן בתשריט	2	7מ82	40%		43,000	22,200	55,500	55,653	403	בניינות ומטרונופולייני
במסומן בתשריט	2	7מ70-82	40%		32,000	5,600	14,000	14,006	404	למטרות חינוך
במסומן בתשריט	2	7מ82	40%		40,000	11,200	28,000	27,374	405	שטח למוסד ציבור
					166,000	72,200	182,000 (2)	178,154		סה"כ (4)

**הערות**

- (1) מותנה בתוראות 4.1.2 ה.3
- (2) ניתן לעבר שטחים עיקריים מתחת לכניסת הקובעת
- (3) בהתאם לסעיף 4.1.2 ג.2
- (4) יותרו העברת שטחים בין מגרשים המיועדים לשטח למוסד ציבור בניינות ומטרונופולייני למטרות חינוך
- (5) גובה מורבי זה מחייב ואין לחרוג ממנו

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 נספח בינוי</b>
<b>א.</b> נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, למעט בכל הקשור לגובה מירבי מעל פני הים, למספר הקומות ולקווי בניין מזעריים.
<b>ב.</b> במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי (כפי שהוגדרה בסעיף 6.8), ניתן יהיה לשנות את מספר הבניינים במגרש, טיפוסי המבנים ואופן העמדתם.

<b>6.2 תנועה וחניה</b>
<b>א.</b> תקן החניה במגרשי המגורים לא יפחת מ-2 חניות ליחיד.
<b>ב.</b> תקן החניה לשימושים אחרים יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
<b>ג.</b> החניה במתחמי המגורים תהיה תת קרקעית.
<b>ד.</b> לא תותר הקמת חניה ציבורית בשטחים המיועדים לשצ"פ.
<b>ה.</b> נספח התנועה והחניה הינו מנחה, אך יהיה מחייב
1. בכל הנוגע למניעת כניסות למגרשים מצירים ראשיים.
2. לרוחב דרכים ציבוריות ומיקומם בתכנית.
3. לרוחבי מדרכות מינימאליים והוראות נטיעה.

<b>6.3 טיפול נופי</b>
<b>א.</b> בשטחים המסומנים בתשריט כשטח לטיפול נופי תותר הצבת ריהוט גן, מתקני משחק וספורט, חניה מגוננת, אמפיתיאטרון וכד'. יש להמנע מבינוי בתת הקרקע למעט דרכי חיבור הכרחיות בין חניונים, מעבר תשתיות וכד'.
<b>ב.</b> שטחים אלו יהיו רציפים ל למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
<b>ג.</b> שימור עצים:
1. לא תהיה פגיעה בעצים קיימים בשטחים המסומנים בתשריט כשטח לטיפול נופי. הועדה המקומית תוכל להתיר העתקה או עקירה של עד 10% מהעצים המיועדים לשימור במידה ותהיה סבורה כי הדבר הכרחי לצורך מימוש התכנית, כתנאי למתן היתר בניה.
2. כל העצים המסומנים בתשריט כעצים לשימור, ישומרו. לא ניתן יהיה להתקרב אליהם בבניה קשיתה פחות מ-5 מ'.
3. לא תתאפשר בניה, לרבות חניה תת קרקעית, בסביבות עצים לשימור, וזאת על פי קווי בניין המסומנים בתשריט.
4. באזור לפיתוח נופי יש להימנע מבינוי בתת הקרקע למעט דרכי חיבור הכרחיות בין חניונים, מעבר תשתיות וכד'.

<b>6.4 זיקת הנאה למעבר רגלי</b>
<b>א.</b> כשטח המסומן בתשריט כשטח לזיקת הנאה למעבר רגלי, כולל בשדרה הראשית המוגדרת בתשריט כשטח לטיפול נופי, תרשם זיקת הנאה לציבור, לכלל באי המכללה עם כניסות מבוקרות לציבור כל זמן שהנושא הביטחוני מחייב כניסות מבוקרות.
<b>ב.</b> שטחים אלו יהיו רציפים למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
<b>ג.</b> לא תותר בניה תת קרקעית באזור זה.

<b>6.5 הריסת מבנים</b>
<b>א.</b> מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה.

<b>6.6 תשתיות</b>	
א.	כל קווי החשמל והתקשורת בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.
ב.	לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התכנית.
ג.	במידה ותידרש תחנת טרנספורמציה היא תוקם במגרשים המיועדים לבניה בלבד, בתחום קווי הבניין.

<b>6.7 הסדרי קרקע</b>	
א.	<b>איחוד וחלוקה:</b> 1. האיחוד והחלוקה החדשה יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ללא הסכמת הבעלים. 2. רשום השטחים יהיה עפ"י טבלת האיזון המצורפת לתכנית. שטחי המגרשים לאחר ביצוע החלוקה, ניתנים לשינויים במסגרת תכנית לצרכי רישום. שינויים אלה לא יחשבו כשינוי לתוכנית.
ב.	<b>רישום שטחים ציבוריים:</b> 1. שטחים המיועדים לשטח למוסד ציבור בינעירוני ומטרופוליני למטרות חינוך (לרבות שטחים לטיפול נופל) בתחום האיחוד וחלוקה מחדש יירשמו בהתאם לטבלת ההקצאות המצורפת לתכנית. 2. שטחים המיועדים לצרכי ציבור: דרכים ושצ"פ יופקעו ויירשמו ע"ש עיריית הרצליה עפ"י החוק.
ג.	<b>זיקת הנאה הדדית בין מגרשים:</b> 1. באזור המגורים, במידה וייבנה מרתף משותף עם כניסה אחת לשני מגרשים או יותר, תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר לכלי רכב ברמפה ובמרתפי החניה.

<b>6.8 תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח</b>	
א.	תנאי להוצאת היתר בניה במגרש, יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח המגרש.
ב.	התכנית תכלול את המסמכים הבאים: - תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ שלא יקטן מ 1:500 על בסיס מפת מדידה. - חתכים וחזיתות בקני"מ שלא יקטן מ 1:500.
ג.	התכנית תתייחס לפרטים הבאים: - מיקומם הסופי של המבנים, גובהם, מפלס ה 0.00 שלהם, צורת הגגות והשטחים המקורים והחזיתות כולל חומרי גמר. - מיקום הכניסות והיציאות לחניונים, ומיקום החניה העילית. - קביעת היחס בין שטחים מרוצפים לבין שטחים מגוונים, וציון הפרשי מפלסי הפיתוח וגדרות, לרבות גינות צמודות לדירות גן באזור המגורים. - אופן טיפול בשטחים הפתוחים שבתחום מתחמי המגורים, לרבות הטיפול בגבולות המגרשים, תוך דגש על פיתרונות נאותים במגע עם השטחים הציבוריים על סוגיהם. - יוגש נספח לבניה משמרת מים אשר יתואם עם היחידה הסביבתית בעיריית הרצליה. - גובה פני תקרת המרתף העליונה, כולל שכבת הקרקע, יותאם לפי הקרקע הסופיים בכל שטח הגובל במגרש, עפ"י הנחיות מהנדס העיר.
ד.	סוגיית הקיר האקוסטי הקיים תיבחן על ידי משרד התחבורה לעת סלילת דרך השרות ובהתאם לחו"ד האקוסטית. כל הפיתרונות ההיקפיים יהיו משולבים אקוסטי ונופי.



**6.9 איכות הסביבה - מניעת רעש**

<p><b>א. רעש תחבורה</b></p> <p>1. בחזית מבני המכללה הגובלים ברח' בגין – הבריגדה היהודית, יוטמע טיפול אקוסטי אשר יבטיח כי מפלס הרעש לא יעלה על 40dBa בתוך חדרים רגישים עם חלונות סגורים. תנאי לאכלוס הבנין יהיה ביצוע מדידות רעש בתוך חדרי הבניינים הגובלים ברחוב הבריגדה על מנת לוודא כי מפלס הרעש אינו חורג מהרמה המותרת. תוצאות המדידה יועברו לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית הרצליה.</p> <p>2. בסמוך לצומת הרחובות הבריגדה – ז'בוטינסקי תוצב הגנה אקוסטית על מנת להגן על מתחם הספורט. ההגנה המומלצת הינה סוללת עפר אך ניתן להקים גם קיר ירוק גנני. בנוסף לקיר זה תשקל האפשרות להוסיף קירות אקוסטיים לאורך רח' בגין - הבריגדה על מנת להגן על שטחים פתוחים בהם שוהה קהל.</p> <p>3. במבני המגורים הגובלים והסמוכים לרח' ז'בוטינסקי יבוצע טיפול אקוסטי בהתאם לקטגוריית טיפול שניה לפי המלצות הועדה הבינמשרדית לרעש מדרכים מ-2/99.</p>
<p><b>ב. רעש מטוסים</b></p> <p>במבנים הרגישים שבמבני המכללה (מעוונות, כיתות לימוד, ספרייה וכו') יבוצע טיפול אקוסטי להקטנת החשיפה לרעש מטוסים, ראה גם סעיף 6.10 ג לעיל.</p>
<p><b>ג.</b> בכל שטח המכללה, במבנים המיועדים לכיתות לימוד, אולמות וספריות, יוטמעו פתרונות להגדלת כושר הבידוד האקוסטי.</p>

**6.10 הגבלות בניה בגין שדה התעופה הרצליה (כל עוד קיים שדה התעופה או מגבלות בגין קיום שדה התעופה)**

<p><b>א.</b> על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין גובה ורעש מטוסים, הנובעות מקיומו של שדה התעופה הרצליה.</p> <p><b>ב.</b> הגבלות בניה בגין גובה לרבות מכשול דקיק</p> <p>1. הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות קומות טכניות, מתקנים על הגג וכו', הינו על פי תשריט תכנית זו ואין לחרוג ממנו.</p> <p>2. הגובה המרבי המותר לבניה למכשול דקיק בתחום מישור המעבר הינו 15 מ' פחות מהגובה המצוין בתשריט תכנית זו ואין לחרוג ממנו.</p> <p><b>ג.</b> הגבלות בניה בגין רעש מטוסים</p> <p>האזור הנמצא מצפון לקו רעש מטוסים LDN=60, נופל בתחום רעש מטוסים- מר"מ 1. כל המבנים באזור זה חייבים בבניה אקוסטית על פי תמא/15 וימוגנו בהתאם לנספח האקוסטי המחייב של תמא/15 "תדרוך לתכנון אקוסטי לשימושי קרקע במתחמי רעש מטוסים", שיצורף למסמכי היתר הבניה ויהווה חלק בלתי נפרד מהם-</p> <p><b>ד.</b> תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.</p> <p><b>ה.</b> תנאי למתן היתרי בניה ובקשות להקלה בכל תחום התכנית, לרבות הקמת מכשולים דקיקים, חייב באישור רשות התעופה האזרחית.</p>
---

**6.11 הוראות משרד הבריאות**

<p><b>א.</b> תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית יהיה אישור תוכניות מפורטות להלן של משרד הבריאות ואלה הן:</p> <p>1. תוכניות אספקת מים שתכלול: מתקני המים העירוניים, קווי מים, מרחקים מקווי הביוב והתיעול, חלוקה למתחמים לביצוע, התקנת מזח"ים בנקודות נדרשות, הכנה לברז דיגום בשוחות הביקורת של קווים ראשיים ובכניסה לכל מבנה, תכנון המערכת "בלולאות" זרימה סגורות, תכנון לפי מהירות זרימה מנמלית של 0.3 מטר לשנייה בקווים, הבטחת נושא ההפלרה וההכלרה לרבות הכנה להכלרה אפשרית ברשת בנקודות שונות.</p> <p>2. תוכנית מערכת ביוב ותיעול שתכלול: צינורות קוטרס, שוחות ביקורת, חתכים לאורך הקווים כולל תחנות שאיבה, כמויות וזרימות צפויות, שפל, שיא, דרגת מילוי הקווים מתקני טיפול והיחס בין קווי המים בתכנית.</p> <p><b>ב.</b> הגשת תוכניות להיתר בניה לאישור משרד הבריאות ע"פ סעיף 22 לחוק תכנון ובניה.</p>
--

<b>6.12 תנאים להיתר בניה בכל תחום התכנית</b>	
<b>א.</b>	הבטחת ביצוע איחוד וחלוקה.
<b>ב.</b>	הבטחת רישום השטחים שיופקעו על שם עיריית הרצליה.
<b>ג.</b>	תנאי למתן היתרי בניה ובקשות להקלה בכל תחום התכנית, לרבות הקמת מכשולים דקיקים, חייב באישור רשות התעופה האזרחית.
<b>ד.</b>	אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ע"י מהנדס העיר.
<b>ה.</b>	ביצוע או הבטחת ביצוע התשתיות הדרושות לשם איכלוס המבנה נשוא ההיתר (לרבות: ביוב, מים, ניקוז, תאורה, גינון, חשמל, מדרכות וכיו"ב), יהיו תנאי להיתר בניה.
<b>ו.</b>	הבטחת רישום הערה על פי סעיף 27 לחוק המקרקעין אצל רשם המקרקעין לנושא המרפסות עפ"י סעיף 4.1.2 ג. 7 במגרשים המיועדים למגורים.
<b>ז.</b>	<b>תנאים לשמירת תברואה ומגבלות בניה מבאר המים:</b> <b>1.</b> רדיוס מגן ב' נקבע ל- 50 מ' (כמסומן בתשריט) ובו אסורה בניה חדשה. <b>2.</b> רדיוס מגן ג' נקבע ל-200 מ' (כמסומן בתשריט). בשטח שבין רדיוס 50 מ' לרדיוס 200 מ', תותר בניה עפ"י הנחיות משרד הבריאות. לא ינתן היתר בניה בשטח זה ללא אישור משרד הבריאות.
<b>ח.</b>	<b>בנושא הסביבתי:</b> תנאי להיתר בניה למבנים במתחם יהיה הגשת מסמך אקוסטי לאישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית הרצליה. המסמך יתייחס לנושאים הבאים: <b>1.</b> בניה אקוסטית במבנים להפחתת רעש מטוסים ורעש מכלי רכב. <b>2.</b> פרטי הקיר האקוסטי בפנינת הרחובות הבריגדה היהודית וזיבוטינסקי. <b>3.</b> פתרונות למניעת קונפליקטים בין שימושים מתוכנים בתוך התכנית וכן למניעת רעש ממערכות מכניות (מערכות המשרתות חניונים ומבני ציבור, גנרטור חירום וכו') הן למגורים והן למבני ציבור
<b>ט.</b>	הגשת חוות דעת אקוסטית לאישור היחידה הסביבתית של עיריית הרצליה, בנושא הבניה בסמוך לרחוב הבריגדה היהודית (מנחם בגין) בתחום 20 מטר מגבול זכות הדרך, לפי סעיף 6.12 ח חוות דעת אקוסטית יימסר לידי רשות התעופה האזרחית בתחום קו הרעש בצפון התכנית.
<b>י.</b>	תנאי לאכלוס הבניינים יהיה נדיקות אקוסטיות בתוך חדרי הבניינים הגובלים ברחוב הבריגדה. תוצאות הבדיקות יאושרו ע"י היחידה לאיכות הסביבה בעיריית הרצליה.
<b>יא.</b>	<b>בנושא בניה ירוקה:</b> היתר הבניה ילווה בנספח בניה ירוקה שיאושר בהתייעצות עם היחידה לאיכות הסביבה ויתייחס בין השאר לנושאים הבאים: <b>1.</b> עמידה בתקני בניה ירוקה. <b>2.</b> יעילות צריכת אנרגיה במבנים. <b>3.</b> טיפול, מיון ומיחזור פסולת. <b>4.</b> שימוש בגגות לטובת ניצול אנרגיית שמש או לטובת גינון. <b>5.</b> שימור מי נגר ושימוש חוזר במים.

**6.13 היטל השבחה**

1. היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

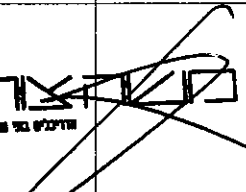
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
.1	תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי	אישור התכנית
.2	היתרי בניה	תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי

**7.2 מימוש התוכנית**

התכנית תבוצע תוך כ- 30 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה			מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מדינת ישראל			בעלי עניין בקרקע
		עיריית הרצליה			
		פרטיים			
		משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ		משה צור	עורך התכנית

 משה צור אדריכלים  
בוני ערים בע"מ