

1135

4244 ב.נ. 1795/הר

הכנית מוקדמת מס' 3

1.9.94 ב.נ.

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מתאר ומפורטת מס' הר/1795

שינוי לתכנית מתאר מס' הר/253 א'

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' הר/1795 - שינוי לתכנית מתאר מקומית הר/253 א'.
2. חלות התכנית: תכנית זו תחול בגבולות השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה (להלן - "התשריט").
3. תשריט התכנית: התשריט המצורף לתכנית זו והערך בקני מידה 1:1250 ו-1:500 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. מקום התכנית: מחוז: תל-אביב
עיר: הרצליה
רחובות: הנשיא יצחק, נילי ואריה בן אליעזר
גוש: 6668
חלקות: 1010, 1011, 1012, 1049.
5. שטח התכנית: 6.465 דונם.
6. בעלי הקרקע: מלון לידו הרצליה (1971) בע"מ.
7. מגיש התכנית: מלון לידו הרצליה (1971) בע"מ.
8. יוזם התכנית: התעודה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה.
9. עורך התכנית: י. פינצי, ש. רוה, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

10. מטרת התכנית

- א. שיפוץ ותוספת לבנין מלון ולידור הקיים בשטח התכנית.
- ב. שינוי יעוד שטחים מאזור מגורים א' מוגבל למגרש מיוחד לבית אבות, בית גיל זהב כולל מחלקה סיעודית בבנין בגובה 4 קומות ומרתף שסה"כ אחוזי הבניה יהיו 125% שהינם 8023 מ"ר.
- ג. קביעת שטח להרחבת רחוב בן אליעזר.
- ד. קביעת לוח שטחים (קרקע) למצב הקיים ולמצב המוצע.
- ה. קביעת הוראות בדבר זכויות בניה.
- ו. קביעת הוראות בדבר איחוד חלקות בחסכמת הבעלים.
- ז. קביעת הוראות בדבר מתן היתרי בניה.
- ח. קביעת מועד לביצוע התכנית.
- ט. קביעת הוראות בדבר רישום שטחים.
- י. קביעת הוראות פיתוח ותשתית.

11. הוראות בדבר זכויות בניה

הועדה המקומית מוסמכת להוציא היתרי בניה עפ"י הזכויות שלחלן:

- א. על המגרש יוקם בנין לבית אבות, בית גיל הזהב כולל מחלקה סיעודית. סה"כ אחוזי בניה יהיו 125% שהם 8023 מ"ר. גובה הבניה - מדורג עד 4 קומות עפ"י תכנית הבינוי ומרתף לחניה, לשטחי שירות ולשימושים עיקריים של המבנה.
- גובה הבנין בקטע הגובל ברח' בן-אליעזר יהיה 2 קומות. הבנין ייבנה עפ"י תכנית הבינוי שבתשריט המצורף לתכנית זו המחייבת בכל הקשור לגובה הבנין, מרווחים וקוי בנין.
- שינויים לא מהותיים הטובעים מתכנון מפורט של המבנה או מאילוצים אדריכליים לא ייחשבו כשינוי לתכנית זו ויאשרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

- ב. הבניה במרתף תהיה עפ"י תכנית מתאר למרתפים מס' הר/2000/מ'.

ג. ריכוז זכויות הבניה - מצב קיים ומצע מוצע.

מצב מוצע				מצב קיים				
%	שטח בניה במ"ר	יעוד	שטח במ"ר	מגרש חדש	יעוד	שטח במ"ר	מס' חלקה קיימת	גוש
125	8023	מגרש מיוחד בית אבות ובית גיל הזהב	6418.5	א'	מגורים א' מוגבל	6451	1010 1011 1012 1049	6668
		דרכים	46.5		דרכים	14		
סה"כ: 6465				סה"כ: 6465				

- ד. כניסת רכב פרטי ורכב שירות יהיו מרחוב הנשיא בלבד.
- ה. מתקני מיזוג אויר, מאווררים, ארובות, יתוכננו למניעת מטרדים מהמגרשים הגובלים ומשכונות המגורים.
- לא יינתן היתר ללא פתרון הנלווה בדו"ח מהנדס אוורור ו/או מהנדס אקוסטיקה להנחת דעתו של מהנדס העיר.
- ו. חצר השירות והמטבח ימוקמו באופן שלא יהוו מטרד לדיירים הגובלים.
- ז. בקטע המבנה הפונה אל רח' בן-אליעזר בתחום קוי הבנין יינטעו נטיעות צפופות שייצרו הפרדה בין בית האבות למבנים הגובלים.

ח. שימושים עיקריים ושטחי שירות (במ"ר)

מתחת פני הקרקע		מעל פני הקרקע		
שטחי שירות	שימושים עיקריים	שטחי שירות	שימושים עיקריים	
1,535	חניה	330	מרחב מוגן כ- כפוף לאישור הג"א	7600
510	חדרי מכונות	200	חדרי מזרקות -	
780	מחסנים מתחת לבניין קיים	200	מחסנים וחדרי כביסה-	
550	מחסנים באגף דרומי	—	סה"כ	
60	חדרי מזרקות	730		
3,435	סה"כ			

12. הפקעות ורישום השטח להרחבת זרד

השטח המיועד להרחבת רחוב בן-אליעזר יופקע ויירשם בלשכת רישום המקרקעין ע"ש עיריית הרצליה עפ"י החוק וללא תמורה.

13. חנייה

א. החניה תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983.

ב. מספר מקומות החניה יהיה מעבר לתקן הנדרש ב-20%.

14. הוראות בדבר מבנים להריסה

לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר ביצוע הריסה ופינוי כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

15. פירוט ותשתית

א. לא ינתנו היתרי בניה לפני ביצוע כל עבודות התשתית הדרושות בשטח לשם אכלוסו או לפני הבטחת ביצוע, כולל עבודות תשתית בשטחים המיועדים לצרכי הציבור בהתאם לאישור מהנדס התעודה המקומית.

עבודות התשתית כוללות: ביוב, ניקוז, תיעול, תאורה, כבישים, מדרכות, גינות, חשמל, צנרת ועבודות תשתית אחרות.

ב. קוי חשמל וטלפון וחיבורם לבנין יהיו תת-קרקעיים.

ג. צנרת - כל הצנרת תהיה סמויה.

16. ביצוע התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה הסופי כחוק.

17. יחס לתכנית הראשית

על תכנית זו תחולנה תקנות תכנית מתאר מס' הר/253 א' על כל תיקוניה. במידה ויש ניגוד בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית הראשית, תכרענה הוראות תכנית זו.

חתימות הבעלים ומגיש התכנית

חתימת המתכנן

מלוו לידו הרצליה
(1971) בע"מ

יהושע פינצי-שמואל רוה
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

מלוו לידו הרצליה (1971) בע"מ

יהושע פינצי, שמואל רוה
אדריכלים ומתכנני ערים

חתימת הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית

הועדה המקומית לבניה ותכנון
מרחב הרצליה

תכנית בנין ערים מס' 1795
העברה ל...
התכנית הומלצה ע"י ר.ב.ע. המסומית

ישיבת משנה מס' 40
ישיבת מלאה מס' 511
התכנית תוקנה בהתאם להחלטות...
מס' 514, 23.7.90-4
מס' 12.11.90-1, 13.9.93-4, 500

מס' 1795
מס' 12.11.90-1

מס' 1795
מס' 12.11.90-1

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון וחבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 1795
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 13.9.93 לאשר את התכנית.

שמואל לסקר
יו"ר הועדה המחוזית

6:2
28.94

לדיון בועדה המקומית	13.11.89	תאריך:
לדיון בועדה המחוזית	27.12.89	
לדיון בועדה המחוזית - עדכון	26.2.90	
לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 2	22.8.90	
להפקדה	1.1.91	
למתן תוקף	19.5.94	