

מאשרת

הר/2048 - עמוד 1 מתוך 10

2.11.03
מוקדמת מס' 2

תכנית מתאר מס' הר/2048

שינוי לתכנית מתאר מס' 253 א' על תיקוניה ולתכנית מתאר מס' הר/1540

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי - הרצליה

תחום שיפוט מוניציפלי: הרצליה

שם ישוב: הרצליה

- תאריך:** 5.11.2000 - לדיון בועדה המקומית
- 13.12.2000 - לדיון בועדה המקומית - עדכון
- 25.12.2000 - לדיון בועדה המקומית - עדכון מס' 2.
- 11.06.2001 - לדיון בועדה המקומית - עדכון מס' 3.
- 11.07.2001 - לדיון בועדה המקומית - עדכון מס' 4.
- 4.11.2001 - לדיון בועדה המחוזית.
- 21.11.2001 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון.
- 6.12.2001 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 2.
- 26.12.2001 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 3.
- 6.1.2002 - לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 4.
- 2.10.2002 - להפקדה.
- 14.1.2003 - להפקדה - עדכון.
- 27.1.2003 - להפקדה - עדכון מס' 2.
- 30.1.2003 - להפקדה - עדכון מס' 3.
- 15.7.2003 - למתן תוקף

מחוז ת"א

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מתאר מס' הר/2048

שינוי לתכנית מתאר מס' 253 א' על תיקוניה ולתכנית מתאר מס' הר/1540

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' הר/2048 - שינוי לתכנית מתאר מס' 253 א' על תיקוניה ולתכנית מתאר מס' הר/1540 (להלן: "התכנית").
2. **מקום התכנית:** מחוז: תל-אביב
נפה: תל-אביב - יפו
מקום: הרצליה, רח' הנשיא יצחק בן-צבי פינת רח' נילי.
- מס' גוש מס' חלקה
6668 1048 (חלק)
3. **שטח התכנית:** 0.960 דונם
4. **בעלי הקרקע:** דב בינדר חברה לבנין בע"מ
ע"י עו"ד ישראל ברון עפ"י יפוי כח.
ת.ד. 19, סביון, 56530
טל': 03-5340122 פקס: 03-5355369
- היוזם ומגיש התכנית:** שבעת הכוכבים - דיור מוגן בע"מ
רח' סעדיה גאון 24, תל-אביב 67135
טל': 03-5611165 ; פקס: 03-5611166
- עורכי התכנית:** פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים
יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי
רח' צבי 12 רמת-גן 62504.
טל' 03-7522171 ; פקס: 03-7517862
אדרי שמואל רוה, מס' רשיון 07147

5. מסמכי התכנית

התכנית כוללת את:

- (1) תקנון בן 10 עמודים (להלן: "הוראות התכנית").
- (2) תשריט הערוך בקנה מידה 1:500 והכולל מצב קיים ומצב מוצע - להלן: "התשריט".
- (3) נספח בינוי בקנה מידה 1:500 (להלן: נספח מס' 1).
- (4) נספח חניה (להלן: נספח מס' 2).

כל נספח ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

6. מטרת התכנית

- א. שינוי יעוד מאיזור מסחרי לשטח פרטי פתוח ולמגרש מיוחד המיועד לבית אבות ובית גיל הזהב.
- ב. קביעת הוראות לבינוי במגרש מיוחד כתוספת לבנין הקיים ולפיתוח השפ"פ לרבות קביעת שטחי בניה מותרים, גובה בניה, קווי בנין, הוראות לחניה תת-קרקעית וכיו"ב.
- ג. בניית חניון תת-קרקעי שיתחבר לחניון בבניין הגובל ללא כניסה נפרדת.

7. הוראות התכנית

7.1 תכליות ושימושים

7.1.1 איזור מגרש מיוחד - בית אבות ובית גיל הזהב

על המגרש יוקם בנין לבית אבות ובית גיל הזהב.

7.1.2 שטח פרטי פתוח

- א. השטח יפותח בהמשך לפיתוח הציבורי בתחום הדרך.
- ב. לא תותר כל בניה למעט גינון, נטיעות, ריצוף, ריהוט גן ופסלים.
- ג. לא תותר בניה מתחת לשטח הפרטי הפתוח.
- ד. בשטח זה תירשם זיקת הנאה למעבר לציבור כתנאי להיתר בנייה.

7.2 טבלת זכויות בניה

7.2.1 מצב קיים עפ"י תכנית מס' ת"ר/1540

קנין בנין	קדמי	זכויות בניה בשטחים עיקריים	הסיכון בתשריט	האיזור
עודדי	5	35% למסחר בקומות קרקע. למגורים 2 קומות בכ"א 20% סה"כ 40% למגורים סה"כ 75%	אפור מותחם אפור כהה	מסחרי

7.2.2 מצב מוצע

מס' יחיד סה"כ	גובה בניה מרבי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי		גודל מגרש במ"ר	מספרי מגרשים	הסיכון בתשריט	האיזור
		סה"כ	שטחי שירות				
20	18.66 מעל מפלס הכניסה הקובעות	קומות מרתף אחת 4 + קומות טכנית בתלל הגג	מפלס הכניסה 370 מ"ר (2)* מותחם מפלס הכניסה 672 מ"ר (3)*	1260 מ"ר + 100 מ"ר מרפסות מקוררות	828	1048	מגרש מיוחד - בית אבות וביית גיל הזהב
-	-	2690 מ"ר	סה"כ 1042 מ"ר	-	132	1048	צבע ירוק מותחם ירוק כהה

- הערות:**
- גודל דירה בממוצע 63 מ"ר (שטח עיקרי) + 5 מ"ר מרפסת.
 - שטחי השירות מעל הכניסה הקובעות לחדרי מדרגות, מבואות, מעברים, ממ"קים וח. טכניים.
 - שטחי השירות במרתף כנייל מעל הכניסה הקובעות ובוסף חניה ומחסנים.
 - % התכנית הפנויה מבניין יהיה 30% מסה"כ השטח כולל השפ"פ.

מאושרת

8. קווי בנין

קווי הבנין יהיו עפ"י המסומן בנספח הבינוי.

9. מרתפים

השימוש לחניה, מחסנים, ח. מכוונות, ח. מעליות, מעליות, מבואה וממ"ק.

10. תנאים למתן היתרי בנייה

10.1 הנחיות פיתוח

הפיתוח בחצרות ובשפ"פ יתוכנן באופן ובהתאמה לפיתוח בבנין הגובל בחזיתות ובגגות וכיו"ב.

10.2 הוראות ארכיטקטוניות

(1) הבנין יתוכנן באופי ובהתאמה לבנין הגובל מבחינת חמרי הגמר, טיפול בחזיתות בגגות וכיו"ב.

(2) לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.

(3) לא יותקנו חוטי טלפון / טלביזיה בכבלים גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים.

(4) מכלי דלק יותרו אך ורק במקומות שיאושרו על ידי הועדה המקומית.

(5) לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים. יתוכננו מקומות תליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

מאשרת

הר/2048 - עמוד 7 מתוך 10

- (6) לא יוצב על הגגות שום מוט, תורן או כל ייצוב אחר ללא אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- (7) בקשות להיתר בניה יכללו פירוט חומרי הגמר כדי שיתואמו עם מהנדס העיר.
- (8) שינויים לא מהותיים ביחס לנספח הבינוי הנובעים מתכנון מפורט של המבנה או מאילוצים אדריכליים לא ייחשבו כשינוי לתכנית זו ויאשרו ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
- (9) לא תותר התקנת מזגנים על גבי חזיתות המבנים. המזגנים צריכים להיות משולבים בתכנון המבנה באופן שלא יהיו גלויים לעין.

10.3 איחוד מגרשים

תואי להיתר בניה יהיה איחוד חלקות של המגרש הכלול בתכנית זו (הר/2048) והמגרש הקיים הבנוי של בית האבות הקיים עפ"י תכנית הר/1540.

10.4 נגישות לנכים

תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת נגישות לנכים בכל המבנה על חלקיו הציבוריים והפרטיים, על פי תקן ישראלי ועל פי חוק התכנון והבניה על תיקונו.

תשתיות .11

11.1 כללי

לא תהיה חובה לחבר את המבנה החדש לתשתיות עירוניות בצורה ישירה וניתן יהיה לחברו לתשתיות של המבנה הקיים.

11.2 מערכת סילוק אשפה

סילוק האשפה יהיה ממערכת סילוק האשפה בבנין הגובל.

11.3 מערכות

מערכות החשמל, הטלפונים, התקשורת, הכריזה, הזנות לחיבורי טלויזיה בכבלים יהיו תת-קרקעיים.

11.4 מערכות ניקוז

הבטחת ניקוז השטח תאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית כתנאי היתר בניה.

11.5 תחנת טרנספורמציה

באם תידרש תחנת טרנספורמציה היא תבנה בתחום הבנין ובקוי הבנין ותשולב באופן אינטגרלי במבנה הראשי.

היטל השבחה .12

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

13. חניה

- (1) החניה תהיה בתחומי המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.
 - (2) הכניסה לחניה תהיה ממרתף הבנין הגובל בלבד.
 - (3) לא תותר כניסה נוספת בתחום המגרש מהרחובות הגובלים.
- (3) תותר התקנת מקומות חניה במספר העולה על הנדרש בתקן.

14. הוראות הג"א

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ק בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

15. מיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

16. מעמד מסמכי התכנית

התקנון והתשריט הנם מסמכים מחייבים.
נספח הבינוי ונספח החניה הנם מסמכים מנחים בלבד.
בנספח הבינוי מחייבים קוי הבנין, מס' הקומות וצורת ההפניה לצומת הרחובות
בנספח החניה מחייבים מס' מקומות החניה והכניסה לחניון מתוך החניון הקיים.

17. יחס לתכניות אחרות

- (1) על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר הר/253 א' על תיקוניה. במידה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית המתאר על תיקוניה תקבענה הוראות תכנית זו.

מאשרת

הר/2048 - עמוד 10 מתוך 10

(2) תוכניות המתאר הר/1635, הר/1635 א' ו- הר/1635 ב', לא תחולנה על תכנית זו.

תקפות התכנית .18

במידה ותוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית לא יוצא היתר בניה תתבטל התכנית.

חתימות .19

חתימת בעלי הקרקע:

דב בינדר, חב' לבנין בע"מ

ע"י עו"ד ישראל ברון

ישראל ברון ע"ד
רשיון מס- 7497

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת היוזם ומגיש התכנית:

שבעת כוכבים דיור מוגן בע"מ

שבעת הכוכבים
דיור מוגן בע"מ

חתימת הועדה המקומית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מרחב הרצליה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אשור תכנית מס' 2048/1
התכנית מאשרת מכח סעיף 108 (ג)
לחוק החל מיום 10.7.02
מוכר הועדה המקומית
יו"ר הועדה המקומית

חתימת עורכי התכנית:
פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים
יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלד

משרד הפנים מחוז תל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 2048/1
התכנית מאשרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק
עמנואל לטנד
יו"ר הועדה המחוזית

(שלמגרף - אסתר - P-HR2048)

10-11-02