

586758

מאשרת

מוקדמת מס' 14.11.96

מחוז תל - אביב מרחב תכנון מקומי, הרצליה

תכנית מס' הר/ 1995 שינוי לתכנית מתאר מקומית 253 א' על תיקוניה
ולתכנית מפורטת מס' הר/1665/א

1. שם התכנית: תכנית מתאר הר/ 1995 שינוי לתכנית מתאר מקומית 253 א' על תיקוניה ולתכנית מס' הר/1665/א ותכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית:
 - א. התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן תקנות התכנית)
 - ב. גליון אחד של תשריט הכולל מצב קיים ומוצע בק.מ. 1: 500 (להלן נספח מס' 1)
 - ג. גליון אחד של נספח בינוי מנחה ערוך בק.מ. 1: 500 (להלן נספח מס' 2)
 - ד. גליון אחד של נספח תנועה וחניה ערוך בק.מ. 1: 500 (להלן נספח מס' 3)
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. מקום התכנית: מרחב תכנון מקומי הרצליה, רח' הרב קוק פינת אהרונסון
 גוש: 6424 חלקה: 51
 גוש: 6535 חלקה: 21, 20
5. שטח התכנית: 7,955 מ"ר
6. בעלי הקרקע ויוזמי התכנית: י.ל.ן. אוריאלי בע"מ
 שד' ויצמן 30, רמת השרון
 מפעלות ס.ש.ד.א. בע"מ
 ע"י עו"ד אפרתי
 טל: 5491667-03
 רח' ויסוצקי 6, ת"א
 רובין חבי קבלנית לבנין בע"מ
 טל: 5452020-03
 רח' סוקולוב 13, הרצליה
 טל: 9501719-09
7. עורך התכנית: א. רובין אדריכלים בע"מ
 רח' ירמיהו 7, ת"א
 טל: 5444660-03
 פקס: 6023535-03
8. מטרת התכנית:
 1. קביעת יעוד לדיור מוגן ושרותים נילוים
 2. תוספת 2,857 מ"ר שטחים עיקריים וקביעת שטחי שירות.
 3. שינוי בדרכים קימות וקביעת דרך חדשה.
 4. שינוי מגרש מיוחד לש.צ.פ ולדרך.
 5. שינוי משפ.פ. להרחבת דרך.

מאשרת

9. יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית 253 א' על תיקוניה (להלן תכנית המתאר) למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

10. הוראות התכנית:

א. טבלת שטחים וזכויות בניה

מצב קיים עפ"י תב"ע הר/1665/א					
סה"כ אחוזים	הערות	זכויות בניה מ"ר	יעוד	שטח במ"ר	
	ק' מרתף חניה, מחסנים (עד 250 מ' מתוך הסה"כ) + ח' מכונות + מקלט (לא נכלל) 1,500 מ"ר	9,673	מיוחד כולל שטח פרטי פתוח	6,950 מתוכם 924 פרטי פתוח	א
	ק' קרקע 3,187 מ"ר (כולל 250 מ"ר מסחר)				
	<table style="border: none;"> <tr> <td style="border: none;">ק.א.</td> <td rowspan="3" style="border: none; font-size: 3em; vertical-align: middle;">}</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">ק.ב.</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">ק.ג.</td> </tr> </table>				
ק.א.	}				
ק.ב.					
ק.ג.					
140%	סה"כ 9,673 מ"ר				

מצב מוצע

שטחי בניה במ"ר				יעוד קרקע	שטח במ"ר
שטחי שירות		שטחים עיקריים במ"ר על קרקעיים ותת קרקעיים			
תת קרקעיים***	על קרקעיים**	שטח מירבי (מ"ר)	שימוש *	מגרש מיוחד לדזור מוגן + שטח פרטי פתוח	5,533 מתוכם 501 ש.פ.פ
7500	5,000	9,950	מגורי דיור מוגן לרבות מחלקה סיעודית		
		12,280	שטחים משותפים כגון: מועדון, ספרייה, ח' פעילות וכד'		
		2,330	מסחר לצורכי דיירים		
		250	סה"כ		
		12,530			

- * לא תותר העברת שטחים משימוש מסחרי לשימושים עיקריים אחרים ולהיפך.
- ** תותר העברת שטחי שירות על קרקעי לתת קרקעי.
- *** תותר העברת שטחי שירות תת קרקעי למפלסי קומות קרקע וקומת קרקע עליונה בשטח שלא יעלה על 250 מ"ר ללא הגדלת התכנית.

11. קווי בנין:

1. קווי הבנין יהיו עפ"י המצויין בתשריט.

12. תכנית: בקומות 1-6 תכנית מכסימלית 40% משטח החלקה בקומת הכניסה תכנית מכסימלית 60% משטח החלקה

13. גובה: הגובה המרבי באגפים השונים המתואר בנספח הבינוי המנחה הינו גובה מרבי מחייב (במונחים אבסולוטיים). שינויים בגובה הנ"ל רק באשור מיוחד של הועדה המקומית ופרסום הקלה. תוספת קומות בכל אגף תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
14. אנטנות: תאסר הקמת אנטנות הפולטות קרינה בכל שטח התכנית. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.
15. תכליות ושימושים:
 א. דיור מוגן הכולל יחידות דיור בגדלים שונים ובלבד שהשטח העיקרי המינימלי ליחידה לא יפחת מ- 32 מ"ר כולל חדרים סיעודיים וחדרי החלמה, כולל מחסן בשטח עד 4 מ"ר ליחידה, בצמוד ליחידה.
 ב. מחלקה סיעודית: תחויב הקמת מחלקה סיעודית במסגרת הדיור המוגן בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
 ג. משרדי ניהול
 ד. חדרי פעילויות, ספרייה, מועדון חברתי, אולמי הרצאות ושימושים דומים.
 ה. חדרי אוכל, מטבחים, חדרי כביסה ושימושים דומים.
 ו. השטח לשירותים מסחריים (כגון: מרכול, מספרה, דואר, בית קפה וכד') יהיו לצורכי הדיירים ולא יותר שימוש של אולם אירועים.
 הכניסות והחזיתות של השטח המסחרי יהיו מהחלק הדרומי החדש שיווצר, או מהבנין עצמו. לא מרח' אהרונסון ולא מרח' הרב קוק.
 ז. בריכת שחיה, חדרי כושר ומלתחות, לשימוש הדיירים בלבד.
 ח. מחסנים שטחים טכניים ושימושים דומים.
16. ש.פ.פ.:
 א. השטח המיועד לש.פ.פ. לא יגודר ויהיה פתוח לרח' הרב קוק כך שישמש כחלק מהציר הירוק הקיים לאורך הרחוב. פיתוח השטח יעשה באופן אשר יאפשר שתילת צמחיה כולל מיכלים לעצים.
 ב. תרשם זיקת הנאה לציבור בשטח שמעל פני הקרקע בש.פ.פ.
 ג. תכנון הש.פ.פ. יעשה ברצף מפלסים ובהתאמת חומרים לשטחים הציבוריים הגובלים בו.
 ד. לא תותר הקמת מרתף בשטח העולה על 50% משטח השפ"פ. בשאר השטח תיוותר תכסית קרקע ללא בינוי שתאפשר חלחול וחיזור מים.
17. ש.צ.פ. זמני (שטח לתכנון עתידי כדרך)
 השטח המסומן כש.צ.פ. מיועד בתכנית זו כש.צ.פ. זמני עד לקביעת יעודו הסופי כדרכים במסגרת תכניות הר/1985 ו/או הר/1985 אשר הומלצו להפקדה ע"י הועדה המקומית ובהתאם להחלטת הועדה מיום 28.4.04.
18. חניה ונגישות:
 א. מספר מקומות החניה יקבע עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה. תקן החניה הינו תקן מקסימום.
 ב. לפרויקט לא תהיה נגישות ישירה לרכב מרח' הרב קוק. עם השלמת ביצוע הדרך מדרום לתכנית, לא תהיה נגישות ישירה לרכב מרח' אהרונסון.
19. הוראות עיצוב:
 א. חומרי גמר יתואמו עם מהנדס העיר לעת הוצאת היתר הבניה.
 ב. אנטנות-בכפוף לסעיף 13 לעיל, קולטי שמש, דוודים וכיו"ב, יוסתרו במסגרת פתרון תכנוני הולם.
20. מרתפים:
 א. תכסית מרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש. בשאר השטח תיוותר תכסית קרקע ללא בינוי שתאפשר חלחול וחיזור מים.
 ב. קו בנין למרתפים מתחת לאזור הש.פ.פ. יהיה במרחק 20 מ' מציר הדרך ברח' הרב קוק.

מאשרת

- ג. במרתפים יותר שימוש לחניה, למתקנים טכניים, למחסנים, לבריכת שחיה, חדרי כושר ושירותים נלווים.
ד. יותרו עד 3 קומות מרתף במסגרת השטחים המפורטים בטבלת הזכויות.
ה. יותרו שימושים עיקריים – למעט לשימוש למגורים - בקומות המרתפים.

21. תנאים למתן היתר בניה:

- א. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר אישור מהנדס העיר לתכנית פיתוח מפורטת הכוללת בינוי ונספח תנועה בקני"מ 1: 500 ואו בקני"מ 1: 250. תכניות הפיתוח, הבינוי והתנועה ישתרעו על המתחם בשלמות.
ב. תכנית הבינוי והפתוח תכלול:
העמדת הבינויים משולבת בתכנית פיתוח נוף ותשתית, גבהי הבינויים, מפלסי הכניסה לבינויים, חומרי הבניה העיקריים, גבהי השבילים והמדרכות, גבהי החצרות, מיקום גדרות וקירות תומכים, גובהם והחומרים מהם יבנו, מערכת תשתית (מים, ביוב, ניקוז, שימור מי נגר עילי בתחום התכנית, חשמל, תאורה, טלויזיה וגז). איתור שירותי המתחם
כגון: אשפה, חלוקת דואר וכו' וחניות.
חזיתות עקרוניות, חומרי גמר ופרטים עיצוביים אחרים.
כן תכלול תכנית בינוי ופיתוח זו התייחסות למיקום הפרויקט על כל מרכיביו ביחס לסביבה הסמוכה, כולל התחברות למערכת הדרכים וניקוז שטח הפרויקט, כולל גבהים קיימים ומתוכננים.
ג. חשמל ותקשורת: רשת אספקת חשמל ותקשורת לסוגיה תהיה תת קרקעית פרט לקווי מתח גבוה.
תכנון וביצוע של קווי מתח גבוה, שנאים וציוד נילוה בתוך תחום התכנית יעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ויקבל את אישור הממונה על הקרינה במשרד לאיכות הסביבה לפני ביצוע. יש להימנע ממיקום שנאים בקרבת מקומות בהם שוהים אנשים תקופה ממושכת.
ד. הכנת חוות דעת סביבתית שתאושר ע"י היח' לאיכות הסביבה ותכלול בין היתר:
1. אקוסטיקה: השפעת הרעש הצפויה מן הסביבה על תחום התכנית וכן מוקדי רעש בתוך התכנית עצמה.
2. שטחים חקלאיים גובלים: ההשפעה הצפויה של השטחים החקלאיים הגובלים בתכנית על איכות החיים בתוכה לדוגמא – רעש מכונות חקלאיות, ריסוס, ריחות וכו'.
3. סיבי אסבסט: תבוצע דגימת קרקע לשלילת קיום ריכוז מסוכן של סיבי אסבסט בקרקע.
ה. אישור משרד הבריאות למחלקה הסיעודית.
ו. אישור משרד הבריאות ומשרד העבודה והרווחה.
ז. היתר בניה יוצא בהינף אחד למרבית שטחי הבניה המותרים (לפחות 80%) – לרבות שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל ומתחת לפני הקרקע. היתר הבניה יכלול גם את ההיתר לפיתוח הש.פ.פ.
ח. בקשה להיתר בניה תוגש לוועדה המקומית לאחר שתאושר ע"י הוועדה המקומית תכנית לצורכי רישום הקובעת את גבולות המגרשים.
ט. היתר בניה יוצא לאחר אישור המודד המחוזי לתכנית לצורכי רישום כפי שפורטה בסעיף ח' לעיל.
י. תנאי למתן היתר בניה לחפירה הוא קיום התייעצות עם נציב המים לפי חוק המים התשי"ט – 1959.
יא. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה (ברח' הרב קוק) אלא לאחר תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.
יב. במקרה של הנחת תשתיות ברצועת התכנון הקבועה בתמ"א 23 א' כמסומן בתשריט ובתכנית הבינוי – תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.
יג. תנאי להיתר בניה רישום הערת אזהרה לחלקות השצ"פ והשפ"פ המיועדים לדרך ומסילה בתכניות שתאושרנה בעתיד.

מאשרת

- י. היתרי בניה יינתנו רק לאחר קבלת הנחיות מינהל התעופה האזרחית להקמת עגרונים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.
על תחום התכנית חלות הגבלות הנובעות מקיומו של שדה התעופה הרצליה.
לא יוצאו היתר בניה אלא לאחר תיאום עם מינהל התעופה האזרחית.
הגובה המירבי המותר הוא +75.0 מ' מעל פני הים. גובה זה כולל עגרונים מתקנים וחלקי מבנה.
22. שימוש נכים: תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת גישה של נכים אל כל מבנה בשטח התכנית.
מיקום מחלקות התשושים והסיעודיים יהיו בסמיכות לקומת הכניסה
23. רישום שטחים: א. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו וירשמו על שם עיריית הרצליה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
טופס 4 למבנה יינתן לאחר השלמת רישום השטחים הציבוריים ע"ש העיריה.
ב. לא יותר פיצול כל שהוא של הבעלויות בנכס בין המחזיקים ביחידות הדיור המוגן. יובטח הניהול המשותף של הדיור המוגן.
24. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
25. תוספת שטחי בניה ביחס לתכנית הר/1665 א' המוקנות בתכנית זו, תפוג במידה ולא יוצא היתר בניה 5 שנים מיום אישורה.
26. מעמד מסמכי התכנית: 1. נספח הבינוי מנחה בלבד למעט הגובה המירבי האבסולוטי באגפים השונים שהינו מחייב.
2. נספח התנועה מנחה בלבד למעט מס' מקומות החניה המינימלי שהינו מחייב.

מאשרת

חתימות:

י.ל.ן. אוריאל בע"מ

היוזמים ובעלי הקרקע: י.ל.ן. אוריאל בע"מ
 טל': 51213462 ח.פ. 5491667-03

מפעלות ס.ש.ד.א. בע"מ

מפעלות ס.ש.ד.א. בע"מ
 ע"י עו"ד אפרתי
 טל': 512199456 ח.פ. 5452020-03

חברה קבלנית לבנין בע"מ

רובין חב' קבלנית לבנין בע"מ
 טל': 510472319 ח.פ. 9501719-09

א. חובין
 אדסילכלים בע"מ
 ח' ירמיהו 7 ת"א 63507

א. חובין אדריכלים בע"מ
 טל': 510689912 ח.פ. 5444660-03

עורך התכנית:

הועדה המקומית לבניה ותכנון-מרחב הרצליה	תכנית בנין ערים מס	1995/ה
העברה ל-	מס	362
התכנית הומלצה ע"י ר.בע. המקומית	מיום	5.7.06
ישבת משנה/מליאה מס	מיום	11.9.06
התכנית תוקנה בהתאם להחלטת הועדה	מיום	9.2.05
המחוזית בשיבתה מס'	מיום	11.9.06
מזכיר	יו"ר	
הועדה המקומית לבניה ולתכנון מרחב הרצליה		

ועדה מקומית:

ועדה מחוזית:

אד"י יו"ד סוקט
מהנדס העיר הרצליה

תאריך: 11.5.04, 24.3.04, 17.2.04, 22.1.04, 11.1.04, 26.8.03, 20.8.03, 7.1.03, 22.12.02, 18.5.04, 13.7.05, 8.6.05, 20.2.05, 10.1.05, 10.11.04, 25.7.04, 14.7.04, 11.7.04, 12.9.05

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 1995/ה
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 11.9.06 לאשר את התכנית.
 גיפת ארון
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית