

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' הר/1693 א

בית הורים - בית יוליאנה

מחוז: **תל אביב**
 מרחב תכנון מקומי: **הרצליה**
 סוג התכנית: **תכנית מפורטת**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה ומוקדמת לבניה ותכנון-מרחב הרצליה תכנית בנין ערים מס' <u>המ/1693 א</u> העברה ל- <u>המ/1693 א</u> התכנית הומלצה ע"י ה.ב.ע המקומית <u>30.1.13</u> מיום <u>505</u> ישיבת משנה/מליאה מס' <u>1133</u> התכנית נוקנה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית וישיבתה מס' <u>1133</u> מיום <u>11.3.13</u> מוכיח <u>יו"ר</u> הוועדה המקומית לבניה ולתכנון מרחב הרצליה</p>	
<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>המ/1693 א</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>11.3.13</u> לאשר את התכנית <u>גילה אהרון</u> יו"ר הועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת להוסיף זכויות בניה של 1100 מ"ר לשטח עיקרי, ו-400 מ"ר שטח שירות, תוספת שתאפשר בין היתר את השלמת הקומה הרביעית (הבנויה היום חלקית), והוספת 13 יחידות דיור חדשות לבית הורים בית יוליאנה, כל זאת בכפוף לקונטור המבנה הקיים.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מאושרת

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	בית הורים - בית יוליאנה הר/1693 א
1.2 שטח התכנית		5.108 דונם
1.3 מהדורות	שלב	הגשה
	מספר מהדורה	2
	תאריך עדכון	08.04.2013
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
	היתרים או הרשאות	תכנית המהווה שינוי לתכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הרצליה
	קואורדינטה מערב מזרח Y	673.750
	קואורדינטה דרום צפון X	185.800
1.5.2 תאור מקום		דוד רזיאל 22 א', הרצליה
1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	הרצליה
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	הרצליה
	שכונה	-
	רחוב	דוד רזיאל
	מספר בית	22

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6543	מוסדר	חלק מהגוש	59	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
	-

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.7 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
הר/1706/א'	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית הר/1706/א' הוראות תכנית הר/1706/א' תחולנה על תכנית זו.	4394	28.03.96
הר/253/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/253/א' ממשיכות לחול.	852	08.06.61
הר/מק/2000/מ ע	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית הר/מק/2000/מע הוראות תכנית הר/מק/2000/מע תחולנה על תכנית זו.	5037	04.12.01
הר/1693	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/1693 ממשיכות לחול.	3961	09.01.92
תמ"א/35	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית תמ"א/35 הוראות תכנית תמ"א/35 תחולנה על תכנית זו.		

מאושרת

תכנית מס' הר/1693/א

מבא"ת 2006

		תכנית זו כפופה לתכנית תמ"א/36 הוראות תכנית תמ"א/36 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"א/36
		תכנית זו כפופה לתכנית תמ"מ 5 הוראות תכנית תמ"מ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"מ 5

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		ענת גנות	08.04.2013		16		מחייב	הוראות התוכנית
		ענת גנות	08.04.2013	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		ענת גנות	11.10.2010	1		1:200	מחייב	נספח בינוי
		נתן תומר	6.10.2010	1		1:250	מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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 ההוראות על התשריטים.

מאושרת

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 יזם ומגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מס רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם התכנית מגיש התכנית
	09-9554541	09-9704600	דרך רזיאל 22 הרצליה	בית הורים - עולי הולנד מס תאגיד 510687312					
				הוועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב הרצליה					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				עיריית הרצליה					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורכת התכנית
anat@gannot.com	03-5244571	03-5232948	רח' שולמית 11 ת"א 64371		32690	053607495	ענת גנות	אדריכלית	עורכת התכנית
gadi@nte.co.il	03-6242490	03-6242499	בית הלל 20 ת"א		86362		נתן תומר	מהנדס	יועץ תנועה

תכנית מס' הר/1693/א

מבא"ת 2006

hameiri@hameiri.com	08-6278795	08-6232117	"מגדל טויזטה" יגאל אלון 65 ת"א 67443	101699 932 ,		ג.א. כיתאני	מהנדס ומודד מוסמך	מודד
---------------------	------------	------------	--	-----------------	--	----------------	-------------------------	------

מאושרת

08.04.2013

עמוד 8 מתוך 16

1.9 הגדרות בתכנית

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
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת שטח למבנה בית אבות קיים לצורך השלמת קומה רביעית והקצאת שטחים לאחסון ולפעילות שוטפת של דיירי הבית.
שינוי קו בנין מערבי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת זכויות בניה לשטחים עיקריים ולשטחי שרות.
- קביעת הנחיות ומגבלות בניה.
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית 5.108 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי למצב המאושר	מצב מאושר עפ"י היתרים	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עיקרי		7119.80	1100.00	6019.80	מ"ר	מבנה ציבור
שירות		4152.51	400.00	3752.51		
		-	-			

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
לא רלוואנטי	1	מבנים ומוסדות ציבור

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מבנים ומוסדות ציבור – מגרש מס' 1

4.1.1 שימושים

שטח ציבורי מיועד לבית אבות על פי תכנית הר/1706/א
שימושים על פי תכנית הר/253/א

4.1.2 הוראות

א.	עיצוב אדריכלי
<ul style="list-style-type: none"> גימור התוספת לקומה יהיה מחומרי הגימור המקוריים של הבנין - חיפוי פסיפס כדוגמת הקיים במבנה. גובה התוספת יהיה בהתאם לגובה הקומות הקיימות בבניין – 17.0 מ מעקות המרפסות זכוכית במסגרת פרופילי אלומיניום כדוגמת הקיים גג המבנה יהיה גג שטוח, בגימור צבע לבן או "שומשום" אפור או חצץ דק. כל המתקנים הטכניים המותקנים על גגות וקירות המבנה כגון מערכות מיזוג, קולטי שמש ודוודים, צלחות לווינים, מתלי כביסה וכו', יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב המבנה ויהוו חלק בלתי נפרד ממנו. 	
ב.	פריקה וטעינה
<ul style="list-style-type: none"> פריקת סחורות המיועדות לבית יוליאנה תבוצע אך ורק במתחם חצר המשק בתחום מגרש בית ההורים. 	

מאשרת

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר על פי תב"ע א/253

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	משטח תא השטח (3)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה ב-מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שטחי בניה	מתחת לקובעת	מתחת לקובעת (1)	עיקרי שרות			
קדמי - 5 מ' צדדי - 4 מ' אחורי - 5 מ'	1	4	3 קומות	-	-		180	9194.4	65% 3320.20	25% 1277.0	30% X3 4597.20	5108	1	מבנים ומוסדות ציבור

מאושרת

טבלת מצב קיים - בפועל - על פי היתרים

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	משטח תא השטח (3)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						שטחי בניה	מתחת לקובעת	מתחת לקובעת (1)	עיקרי שרות				עיקרי שרות (5)
קדמי - 5 מ' צדדי מערבי - 2 מ' צדדי מזרחי - 4 מ' אחורי - 5 מ'	1	4	4 קומות	-	-		191.3	9772.3 1	1989. 91	1342.47	1762.6 7	4677. 33	5108	1	מבנים ומוסדות ציבור

טבלת מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכסית משטח תא השטח (3)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	שטחי סה"כ	שטחי בניה				עיקרי שרות (5)	עיקרי שרות
קדמי	1	4	4	-	-		220.68	11272. 30	1989. 91	1342.47	2162.6 7	5777. 33	5108	1	מבנים ומוסדות ציבור
צדדי מערב-2															
צדדי מזרח-4															
אחורי-5															

** בתוספת חדרים טכניים למערכות על גג המבנה ששטחם כלול בשטחי השירות המוצעים בטבלה
לא כולל מרפסות לא מקורות

מאושרת

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה. התכנית שתוגש לאישור הועדה המקומית תכלול הוראות בעניין צורת המבנה, חומרי גמר, טיפול בחזיתות, מיקום והסתרה של מתקנים טכניים.
תנאי למתן היתר בניה יהא אישור יועץ התנועה העירוני כי הסדרי העלאת נוסעים והורדתם הינם תקינים ואינם מפריעים לתנועת כלי הרכב ברחוב.

6.2 פיתוח תשתיות

חניות, ניקוז, מערכות המים והביוב, קווי תקשורת וחשמל, יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות (ח' חשמל, בזק, משרד הבריאות – הכל לפי העניין).

6.3 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל בודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם מרחקים בין העמודים עד 300 מ')*
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (בשטחים בהם מרחקים בין העמודים עד 300 מ')*

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

6.4 נספח תנועה וחניות

הנספח כולל תשריט המציג את הכניסות והחניות המוסדרות לחניה במבנהוכם כן את החניות המיועדות לדיירי ואורחי הבית.

6.5 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**


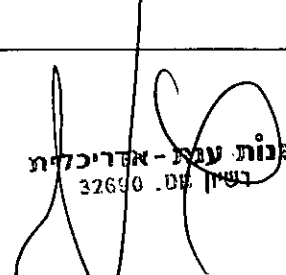
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום קבלת תוקף לתכנית

מאושרת

8. חתימות

שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	חתימה ותאריך
בית הורים -עולי הולנד מס תאגיד 510687312			 בית הורים עולי הולנד
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מרחב הרצליה			
עיריית הרצליה			עיריית הרצליה - אישור בעלות לצורך תכנונית מתנה באשר הוועדה המקומית להגן
ענת גנות 053607495		ענת גנות	 ענת גנות - אישור בעלות רשון שט. 32690