

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הר/2221/מח

שם תוכנית: מלון גלגלי הפלדה

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: הרצליה

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="263 873 702 1168" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>הר/2221/מח</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>10-6-13</u> לאשר את התכנית גילה ארון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

רקע:

כפי שפורט בדברי ההסבר לתוכנית הר/1900/1 "מלונאות באיזור תעשייה", שקיבלה תוקף בחודש אוגוסט 2008, לאחרונה גובר הביקוש לשטחי אכסון מלונאי באזור ה"תעשייה" מצד אנשי עסקים המנצלים את קירבתו של האזור למוקדי התעסוקה מחד ולמוקדי הבילוי התיירותיים מאידך. להקמתם של מלונות באיזור התעשייה של הרצליה יתרונו רבים, כאמור בדברי ההסבר לתוכנית הר/1900/1.

1. על מנת לשפר את תפקודו של בית מלון המתוכנן באזור התעשייה וכדי לאפשר אספקת מגוון השירותים הנדרשים ע"י אוכלוסיית היעד שלו, יש להגדיל את היקף השטחים העיקריים המותרים לבנייה מתחת לקרקע, באופן שיאפשר הרחבת השירותים כאמור, שלא על חשבון שטחים עיקריים מעל הקרקע. להלן פרוט המבוקש בהשוואה לתבע המאושרת ולהיתר הקיים:

על פי היתר הבניה הקיים נקבע כי 264.75 מ"ר שטחים עיקריים במרתף 1- יהיו עבור מלתחות, שרותי עובדים, משרדים לניהול המלון, מטבח הכנה ושרותים ציבוריים.

מוצע:

לצורך עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות, מבוקשת תוספת של 1,000 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת, למטרת תפעול המלון ובין היתר – מטבח, חדר אוכל עובדים, שרותים ומלתחות עובדים, משרדי ניהול המלון, שרותים ציבוריים, ח.כושר, ספא, חדרי ישיבות וכנסים, שטחי אחסנה וכו'. שטח עיקרי זה, המיועד לשימושים מלונאיים, וכן שטחי השרות, יבטיחו תפעול נכון ויעיל של המלון. הוספת השטח העיקרי מתחת לכניסה הקובעת תאפשר פינוי שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת לטובת הגדלת מספר חדרי המלון מ 142 חדרים ל 160 חדרים.

2. בקומת הגג העליונה תתאפשר הקמת בריכת שחיה. השטחים המקורים שיתרו בקומה זו לצרכי נגישות ושימושים נלווים חיוניים נוספים, לא יעלו על 85 מ"ר וזאת בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ועפ"י כל דין.

3. הוספת קומות (אשר אושרו בהיתר הקיים במסגרת הקלה) מעבר למספר שנקבע בתכנית התקפות כיום (הר/1900 ו הר/1900/1) תוספת הקומות תבטיח חזות ראויה של הרקמה העירונית בין המבנים הגבוהים מצידו הדרומי של רחוב אבא אבן לצידו הצפוני של אזור התעשייה בו ממוקם המלון.

לפיכך מתבקש:

1. הגדלת שטחים עיקריים מתחת לקרקע.
2. הוספת קומות ושינוי גובה.
3. הוספת שטחים הנדרשים לפי כל דין וואו לפי דרישת כל רשות מוסמכת לצורך בריכת השחיה ומערכות טכניות בגג.
4. התרת שימושים עיקריים בקומת המרתף במגרש בהיקפים המפורטים בתכנית הבינוי.
5. שינוי גובה מירבי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מלון גלגלי הפלדה	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
2221/הר	מספר התוכנית			
	3.945 ד'	שטח התוכנית	1.2	
הפקדה •	שלב	מהדורות	1.3	
6	מספר מהדורה בשלב			
20.05.13	תאריך עדכון המהדורה			
תכנית מפורטת •	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן •	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
ועדה מחוזית •	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
לא רלוונטי •	לפי סעיף בחוק			
תוכנית מפורטת המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה			
לא •	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הרצלייה
- 182-100 קואורדינטה X
674-400 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום פינה צפון מזרחית בצמת הרחובות אבא אבן וגלגלי הפלדה, אזור תעשייה הרצלייה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית הרצלייה
- התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב הרצלייה
- שכונה רחוב מספר בית איזור תעשייה פינת הרחובות אבא אבן וגלגלי הפלדה שד' אבא אבן 11 רח' גלגלי הפלדה 2

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6420	• מוסדר	• חלק מהגוש	51	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

מאשרת

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאשרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאשרת
04.09.2003	5222	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות של תכנית הר/1900, של תכנית הר/1900 1/ של תכנית הר/253 א ושל תכנית הר/2000 מ ממשיכות לחול. במקרה של סתירה תגברנה הוראות תכנית זו.	• שינוי	הר/1900
21.07.2008	5833		• שינוי	הר/1900 1/
8.6.1961			• שינוי	הר/253 א
25.10.1990	3807		• שינוי	הר/2000 מ

מאושרת

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		רני זיס אדריכלים בע"מ	15.10.12	לא רלבנטי		לא רלבנטי	• מחייב	הוראות התוכנית
		רני זיס אדריכלים בע"מ		1	1	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
		רני זיס אדריכלים בע"מ		1	1	1:250	• מנחה	נספח בינוי
		דגש הנדסה		1	1		• מנחה	נספח תנועה
		אדרי' ורדית צורנמל צורנמל-טורגר אדריכלות נוף		1	1	1:250	• מנחה	נספח פיתוח

כל מסמכי התוכנית 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.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		02-6537134		02-6537133	כנפי נשרים 66 ירושלים	51-389429-5	רשות מקומית איסרתא מלונות בע"מ				

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	02-6537134		02-6537133	כנפי נשרים 66 ירושלים	51-389429-5	רשות מקומית איסרתא מלונות בע"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	02-6537134		02-6537133	כנפי נשרים 66 ירושלים	51-389429-5	רשות מקומית איסרתא מלונות בע"מ				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
mail@ranniziss.co.il	03-6132294		03-6132291	ביאליק 143, ר"ג	51-232030-0	רני זיס אדריכלים בע"מ	28717	5193702-7	רני זיס	אדריכל	
office@dnis.co.il	03-9522628		03-9523332	החומה 12, ראשלי"צ		שלטינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	1234		נתן שלטינגר	מודד מסמך	
office@isir.co.il	03-5273617		03-5273632	מנחם בגין 14, ת"א	55-788621-5	צורנמל טורני אדריכלות נוף	88539	024142820	ורדית צורנמל	אדריכלי ת נוף	מתכנן נוף
dgsh@dgsh.co.il	037554433		037554444	בן גוריון 2 ג"ג	412329-376	דגש הנדסה	36538		דגש הנדסה אבירם	מהנדס	יועץ תנועה

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
לא רלבנטי	

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**

1. הגדלת השטחים העיקריים מתחת לקרקע, ללא שינוי ייעודים ותכליות.
2. התרת שימושים עיקריים בקומת המרתף במגרש בהיקפים הקבועים בתכנית.
3. בקומת הגג העליונה תתאפשר הקמת בריכת שחיה, השטחים המקורים שיתרו בקומה זו לצרכי נגישות ושימושים נלווים חיוניים נוספים, לא יעלו על 85 מ"ר וזאת בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ועפ"י כל דין.
4. שינוי גובה מירבי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הוספת 1,000 מ"ר עיקרי לשימושים מלונאיים במרתף 1-.
2. תותר הוספת שטחים בגג הנדרשים לפי כל דין ואו לפי דרישת כל רשות מוסמכת, לצרכי נגישות ושימושים נלווים חיוניים נוספים לבריכת השחיה ולמערכות טכניות, ובלבד שסך כל השטחים הנוספים לא יעלה על 85 מ"ר עיקרי.
3. שינוי גובה מירבי- מבניין בן 5 קומות (עם הקלה מאושרת לשתי קומות נוספות) בגובה 25 מ', לבניין בן 7 קומות בגובה 27.5 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 3.945 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
				לא רלבנטי	מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	
				לא רלבנטי	מ"ר	דיוור מיוחד
					מס' יח"ד	
		623.2	ללא שינוי	623.2	מ"ר	מסחר
(*) כל השטח במצב מאושר גם בייעוד לתיירות ומלונאות		4,362.4		(*)4,362.4	מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
				—	חדרים	תיירות / מלונאות
(**) כל השטח במצב מאושר גם בייעוד לתעשייה (***) בייעוד לתיירות ומלונאות בלבד		6,070.6	(***)+1,085	(**)4,362.4	מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: אזור תעשייה	
4.1.1 שימושים	
א. בהתאם לשימושים שהותרו בתוכניות הר/1900 ו- הר/1900/1	
ב.	
ג.	
ד.	
ה.	
4.1.2 הוראות	
א. מס' קומות/גובה	בשינוי לאמור בתוכנית מס' הר/1900 מספר הקומות המותר לבניה יהיה 7 קומות בגובה של 27.5 מ' מעל למפלס הקרקע לא כולל מתקנים על הגג ומעקות.
ב. שימושים במרתף	יותרו שימושים עיקריים בקומת המרתף העליונה: מועדון ספורט, חדרי ישיבות, מטבח מלון, משרדי מלון, מלתחות ושרותי עובדים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (1)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמיות לדונם (נטו)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מפלס הקובעות	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צדדי- ימוני	צדדי- שמאלי	מתחת הקובעות	מעל הקובעות							שירות	עיקרי				
כמסומן בתשריט			3	7	27.5	50%			534.79	16,664.12	8,350	1,000	1744.96-35% 498.56-10% 2243.52	3,116	301	אזור תעשייה
															201	ש.צ.פ.
															101	דרך מאושרת

מאושרת

(2) הוראות בדבר גובה מבנה ומספר הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעות יהוו הוראות שסטיה מהן תחשב סטייה ניכרת.

* לפי תכנית הר'1900\11

6. הוראות נוספות

6.1. היטל השבחה

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

6.2. תחולה

1. זכויות בניה המוענקות מכח תכנית זו לרבות השימושים המבוקשים, שטחי הבניה וגובה המבנה, יחולו אך ורק בבקשה להיתר בה השימוש העיקרי המבוקש הינו מלונאות.
2. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו וירשמו על שם העירייה.
3. תנאי למתן היתר בניה, לרבות שינוי היתר קיים, יהא פינוי השטחים הציבוריים ומסירתם פנויים מכל מחובר וחפץ.
4. תנאי לניצול זכויות מתכנית זו יהא הגשת בקשה להיתר שינויים.

6.3. סטייה ניכרת

כל בקשה לקומה נוספת או הגבהת הבנין מעבר לקבוע בתכנית זו תחשב כסטייה ניכרת.

7. ביצוע התוכנית

7.1. שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

התוכנית תבוצע בהינף אחד

7.2. מימוש התוכנית

בתוך חמש שנים מיום אישור התוכנית.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית: איסתא מלונות בע"מ	איסתא מלונות בע"מ	15.9.13	מספר תאגיד בע"מ: 51-389429-5
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
רני זיס אדריכלים בע"מ	רני זיס אדריכלים בע"מ	15.9.13	מספר תאגיד: 51-232030-0
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד: איסתא מלונות בע"מ	איסתא מלונות בע"מ	15.9.13	מספר תאגיד בע"מ: 51-389429-5
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד: איסתא מלונות בע"מ	איסתא מלונות בע"מ	15.9.13	מספר תאגיד בע"מ: 51-389429-5
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:			מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:			מספר תאגיד: