

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-1193374

הר/מק/ 2539 מלון מרינה לי - תוספת מרפסות וזכויות

תל-אביב

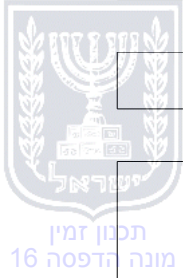
מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שטח תכנית זו מצוי במתחם מרינה -לי, בהרצליה.
בשטח התכנית חלה תכנית הר/2073/מח.

מטרת תכנית זו שיפור תכנון המלון הקיים דרך הוספת זכויות בניה למלונאות, למרפסות ושינוי קווי בניין ללא הוספת חדרים מעבר ל-146 חדרים מלונאים המאושרים בהיתר הבנייה מס' 20190934 מיצוי זכויות הבניה הנוספות יהיה במסגרת מספר הקומות המותר במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הר/מק/ 2539 מלון מרינה לי - תוספת מרפסות וזכויות

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 504-1193374

1.2 שטח התכנית 1.436 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (1) (3) (א), 62 א (א) (1) (8)

היתרים או הרשאות תכנית 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 |
| קואורדינאטה X | 181310 |
| קואורדינאטה Y | 674678 |

1.5.2 תיאור מקום

הרצליה פיתוח, שד' אבא אבן, רחוב סטרומה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6419 | מוסדר | חלק | 104 | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



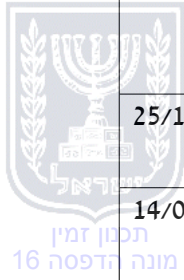
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-----|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 25/10/1990 | | 168 | 3807 | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית הר/ 2000 /מ. | החלפה | הר/ 2000 /מ |
| 14/02/2002 | | 1460 | 5054 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 2028 ממשיכות לחול. | שינוי | הר/ 2028 |
| 18/04/2013 | | 4240 | 6578 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית הר/2073/ מח ממשיכות לחול. | שינוי | הר/ 2073 /מח |
| 29/07/1954 | | | 363 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 488 ממשיכות לחול. | שינוי | הר/ 488 |
| 09/02/2017 | | 3370 | 7445 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 504-0291930. הוראות תכנית 504-0291930 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 504-0291930 |



1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים/ גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------|----------|--------------------|-------------|------------|-------------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | אמיר שוורץ | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250 | 1 | | אמיר שוורץ | | תשריט מצב מוצע | לא |
| בינוי | מנחה | 1: 250 | | 13/06/2023 | אמיר שוורץ | 09: 53 10/08/2023 | נספח בינוי | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 250 | | 13/06/2023 | אמיר שוורץ | 09: 21 13/06/2023 | מצב מאושר | לא |

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



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

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|------------|---------------|----------------------|-----------------|--------|-----|------------|------------|-------|
| | פרטי | רוני ביג'ו | | לנוקס השקעות בע"מ | תל אביב- יפו | הארבעה | 30 | 03-6007777 | 03-6006666 | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|------------|---------------|----------------------|-----------------|--------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי | רוני ביג'ו | | לנוקס השקעות בע"מ | תל אביב- יפו | הארבעה | 30 | 03-6007777 | 03-6006666 | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-------------|---------------|---------------------------------|---------|--------|-----|------------|------------|--------------------|
| | עורך ראשי | אמיר שוורץ | | תימור שוורץ אדריכלים בע"מ | רמת גן | רמת גן | 2 | 03-7267809 | | amir@ts-arch.co.il |
| תנועה | יועץ | יוסי וויס | 37763144 | י.ג. יעוץ הנדסי | ירושלים | הלל | 14 | | | office@ygyg.co.il |
| מהנדס | מודד | רמזי קאווער | 883 | רמזי קאווער מודד | חיפה | (1) | 22 | 04-8524038 | 04-8520166 | |

(1) כתובת : רחוב (1) מספר 22 חיפה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 זכויות בניה מלונאיות ושטחי מרפסות למלון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת שטחי בנייה עיקריים בהיקף של 40% מכלל השטח המותר לבניה, לפי סעיף 62א (א1)(3)(א) לחוק.
- ב. העברת שטחי בניה עיקריים מתת הקרקע אל מעליה לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.
- ג. תוספת שטחי בניה עיקריים בהיקף של 20% משטח המגרש, לפי סעיף 62א(א)(16) לחוק.
- ד. שינוי קווי בנין ע"פ סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- ה. תוספת שטחים תת קרקעיים לפי סעיף 62א(א)(1)(8) לחוק.
- ו. תוספת קומות לפי סעיף 62א(א)(4א) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|------------------------|---------|
| מלונאות (אכסון מלונאי) | 1 |

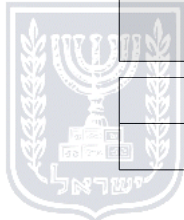
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|--------------|-------|--------|
| אכסון מלונאי | 1,436 | 100 |
| סה"כ | 1,436 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------------------------|-----------|--------------|
| מלונאות (אכסון מלונאי) | 1,431.35 | 100 |
| סה"כ | 1,431.35 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



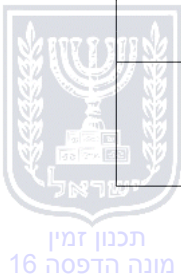
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מלונאות (אכסון מלונאי) |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>א. יחידות ארוח מלונאיות. ב. שטחי מלונאות נלווים. ג. חניה תת קרקעית. ד. לא יותר אכסון מלונאי מיוחד.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הורדת נוסעים ולובי המלון יהיו במפלס רחוב רמת ים. 2. הבינוי יהיה בתחום קווי הבינוי המפורטים בטבלת זכויות והוראות הבניה. 3. גובה מפלס הכניסה לא יעלה על 11.80 מ'. 4. נספח הבינוי מנחה בלבד למעט הגובה, העמדת מבנה המלון באופן שיכלול הפניה ופתיחות כלפי מערב שהם מחייבים. יותר שינוי בגובה הבניה בהיקף של 1.5 מטר באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלת היקף שטחי הבניה העיקריים שעל פי תכנית זו. במפלס הגג תותר הקמת שטח לשימושים נלווים לתפעול הבריכה, כגון: שירותים, מטבחון וחדר מציל. 5. במפלסים תת קרקעיים של המגרש לאכסון מלונאי תותר בניית מרתפי חניה. הכניסות והיציאות לחניון יהיו דרך תא שטח 409, לפי תכנית הר/מק/2306 504-0291930 במשותף עם הכניסה והיציאה לחניון הציבורי בשצ"פ, ותירשם על כך זיקת הנאה למעבר לחניה במגרש המלונאי. 6. קווי הבינוי לקומות מתחת לכניסה הקובעת יהיו בקו בניין אפס בגבולות מגרש הבניה. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, וכו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות. 8. מתקן האיכסון המלונאי (המלון) יהיה בבעלות אחת ותירשם על כך הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>ב</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר הקמת מרפסות לכל החדרים לפי קווי הבינוי המפורטים בטבלה 5.</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | | | | מספר קומות | | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|---|------------------|-------|----------------|------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|--------------------|---------|------------------------------|------------------------------|--------------------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | גודל מגרש מוחלט |
| | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | |
| 876 | 5 | 5 | 5 | 4 | 2 | 5 | 85 | 1000 | 1600 | 1000 | 4900 | 1436 | 1 | מלונאות (אכסון מלונאי) | מלונאות (אכסון מלונאי) | |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. ניתן להעביר שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחתיה ולהיפך וכן ניתן לעשות שימוש בשטחים עיקריים כשטחי שירות.

ב. קווי הבנין למרפסות יהיו -1.5 מ'. יותרו שינויים בקווי הבנין בשיעור של עד 10%.

ג. אם תקן החניה יחייב תוספת שטחי שירות עבור מקומות חניה, ניתן יהיה להוסיף שטחי שירות לחניה ותוספת קומות תת קרקעיות ולא יהיה בכך שינוי לתכנית זו.

ד. תותר הקמת קומות בנוסף למספר הקומות האמור בטבלה לעיל, בתנאי שגובה עליון למבנה לא יעלה על 42 מ' מגובה פני הים כולל מערכות טכניות.

ה. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

ו. קווי הבנין לקומות מתחת לכניסה הקובעת יהיו אפס.

ז. מסי יחיד לא יעלה על 146 יחידות מלונאיות.

ח. גובה מפלס הכניסה לא יעלה על 11.80 מ'.

6. הוראות נוספות

| | |
|--|----------------------------|
| <p>6.1</p> | <p>עתיקות</p> |
| <p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978</p> <p>ב. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת בדיקה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם ע"פ תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה וייתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה וייתגלו בשטח עתיקות יחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p> | |
| <p>6.2</p> | <p>חניה</p> |
| <p>החניה תהיה תת קרקעית בהתאם למפורט בנספח התנועה ובהתאם לתקן התנועה או התקן התקף בעת מתן היתר הבניה לפי הקטן מביניהם.</p> <p>שטחי השירות המתווספים מתוכנית זו הינם לשטחים אשר השימושים שלהם לאורחי המלון בלבד.</p> | |
| <p>6.3</p> | <p>בניה ירוקה</p> |
| <p>בנייה לאכסון מלונאי ופיתוח סביבתי יהיו ע"פ העקרונות הבנייה הירוקה כפי שנוסחו במסמך מדיניות ליישום בנייה ירוקה ופיתוח על בסיס עקרונות בני קיימא במחוז תל אביב, כפי שהוחלט בהחלטת וועדה מחוזית ביום 3.11.08 תנאי למתן היתר בנייה יהיה חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה בעיריית הרצליה למימוש העקרונות בתכנית. אם בעת מתן היתר בנייה יהיה תקן ישראלי רשמי לבנייה ירוקה לאכסון מלונאי, תהיה הבניה על פי תקן זה.</p> | |
| <p>6.4</p> | <p>איכות הסביבה</p> |
| <p>א. זיהום אוויר</p> <p>1. תנאי למתן היתר חפירה/בנייה הוא הכנת מסמך סביבתי המציג את התארגנות הקבלן המבצע בשטח התכנית, בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית הרצליה אשר יוגש לאישורה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר חפירה/בנייה בכל מגרש הוא מציאת פתרון, בתאום עם עיריית הרצליה, לעודפי עפר ולפסולת בנייה תוך מתן עדיפות לגריסת הפסולת וסילוקה באתר.</p> <p>3. פעולות הקידוח יתבצעו באמצעות כלי קידוח בעלי תוספת מיוחדת לשאיבה/קליטת אבק בשעת הקידוח בלבד. כלים בהם אין אפשרות לשאיבת אבק יפעלו בהרטבה מלאה ועם כיסוי מונח ברזנט סביב פתח הפליטה.</p> <p>4. פעולות גריסה של סלעים מפיצוצים לשימוש משני, במידה ויתבצעו, ייעשו באמצעות מגרסה שתפעל עם כיסוי ברזנט סביב פתח הפליטה. המגרסה תהיה מצוידת במתזי מים להרטבה.</p> <p>ב. רעש</p> <p>ביצוע הבנייה יהיה כפוף לנקיטת הצעדים הבאים המיועדים להקטין את הרעש בשלב הבנייה:</p> <p>1. כל ציוד הבנייה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים</p> | |

| | |
|-------------------------|---|
| 6.4 איכות הסביבה | |
| | <p>2. שעות העבודה באתר יקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים,</p> <p>3. בשלב הגשת הבקשה להיתר בניה תעשה בדיקה אקוסטית של הרעש הצפוי במהלך תקופת הבנייה. תוצאות הבדיקה יועברו לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית הרצליה.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

| | |
|------------------------|--|
| 6.5 פסולת בניין | |
| | <p>1. טיפול בפסולת בניין מתכנית זו ייעשה על פי ההנחיות לטיפול בפסולת בניין המובאות בתכנית אב לפסולת בניין,</p> <p>2. לעת הגשת בקשה להיתר בנייה יוגש מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם. הנחיותיו יוטמעו בהיתר.</p> <p>3. עודפי חפירה, חול וכורכר, אשר ימצאו מתאימים להעברה לחוף הים יועברו בהנחיית ובתאום עם אגף ים וחופים במשרד להגנת הסביבה.</p> |

| | |
|-------------------|---|
| 6.6 תשתיות | |
| | <p>1. תנאי להגשת היתר בנייה יהיה ביצוע או הבטחת ביצוע העתקת התשתיות הקיימות בשטח נשוא הבקשה לרבות דרכי הגישה אליו,</p> <p>2. תתאפשר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי המגרשים המיועדים לבנייה או בחניונים התת קרקעיים וזאת לאחר היוועצות עם היחידה הסביבתית של עיריית הרצליה</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

| | |
|-------------------|--|
| 6.7 אנטנות | |
| | <p>בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית ו/או צלחת תקשורת אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה וצלחת תקשורת נוספת.</p> |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית, תוך 10 שנים מיום תחילתה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16