

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0298869

בית שירין

תל-אביב

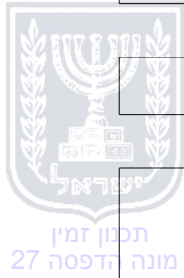
מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מפורטת

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

התכנית חלה בתחום הרחובות מדינת היהודים, וינגייט ומתתיהו שבעיר הרצליה ובשכונת הרצליה פיתוח. תכנית מספר 623 שאושרה בשנת 1966 שינתה את ייעוד המגרש ממגרש מגורים למגרש מיוחד וקבעה את התנאים במגרש זה ביעוד של "אכסניה לקשישים". התכנית החדשה שומרת על ייעודה של התכנית הקודמת כדיור ציבורי מיוחד לבעלי זכויות דיור ציבורי, ומאפשרת הוספת אחוזי בנייה תוך כדי התחשבות מרבית באופי המרקם הבנוי באזור זה המשמש למגורים מיוחדים ולמבני ציבור קהילתיים. המבנה מיועד למתן מענה לתושבי הרצליה הזכאים לדיור ציבורי והעומדים בקריטריונים של ממשלת ישראל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



בית שירין

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

504-0298869

מספר התכנית

4.575 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הרצליה
	קואורדינאטה X	181662
	קואורדינאטה Y	674950

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הרצליה - חלק מתחום הרשות: הרצליה

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הרצליה	וינגייט		
הרצליה	מדינת היהודים	18	
הרצליה	מתתיהו	11	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6517	מוסדר	חלק	426	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/06/1961		852	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 253 /א ממשיכות לחול	שינוי	הר/ 253 /א
16/06/1967		1367	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/ 623 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/ 623
04/12/2001		5037	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ מק/ 2000 /מע. הוראות תכנית הר/ מק/ 2000 /מע תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/ מק/ 2000 /מע
09/07/2002		5093	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הר/ מק/ 2000 /נכ. הוראות תכנית הר/ מק/ 2000 /נכ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הר/ מק/ 2000 /נכ



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גנית מייזליץ כסיף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גנית מייזליץ כסיף		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ועיצוב. מחייב לחזיתות בלבד כמפורט בתקנון.	21/05/2017	גנית מייזליץ כסיף	21/05/2017	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה מחייב לגבי מספר החניות	21/05/2017	דן פוכס	18/05/2017	1	1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא	חתום להפקדה	04/01/2016	גנית מייזליץ כסיף	27/12/2014		1: 250	רקע	מצב מאושר

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			עמיגור ניהול נכסים בע"מ	תל אביב- יפו	קפלן	2	03-6030481	03-6961995	guyt@amigour.co.il

1.8.2 יזם

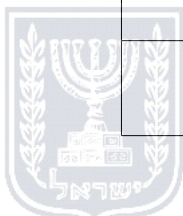
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי		5105318 74	עמיגור ניהול נכסים בע"מ	תל אביב- יפו	קפלן	2	03-6030481	03-6961995	guyt@amigour.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		510046113	אחוזת נעים בע"מ	ירושלים	המלך ג'ורגי	45	02-6202378	02-6202364	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	גנית מיזליץ כסיף	631489	מיזליץ כסיף אדריכלים	תל אביב- יפו	הגר"א	17 א	03-5440101		ganit@mkarctitects.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	שגיא לוין	913	ביטל מאפ הנדסה ומדידות בע"מ	אור יהודה	(1)	1	03-6345060	03-6345010	info@beetle map.co.il
אדריכלית	אדריכל	גנית מייזליץ כסיף	631489	מייזליץ כסיף אדריכלים	תל אביב- יפו	הגר"א	17 א	03-5440101	03-5440111	ganit@mkarc hitects.com
אנג'	יועץ תחבורה	דן פוכס	6238	ד.ג.ש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dan@dgsh.co .il

(1) כתובת: רחוב המלאכה 1, אור יהודה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנין זמין
מונה הדפסה 27

מונח	הגדרת מונח
דיור מיוחד	יחידות דיור מיוחד שיותאמו לאוכלוסיית הקשישים, בעלת צרכים מיוחדים, שהנם זכאי פתרון סיוע בדיור ציבורי ממשלתי. תינתן עדיפות לזכאים תושבי העיר הרצליה.

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**

הוספת אחוזי בנייה לטובת הקמת אגף נוסף לבניין קיים לצורך שיכון קשישים וזכאים לפתרון דיור ציבורי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנין זמין
מונה הדפסה 27

1. קביעת יעוד המגרשים, זכויות הבנייה בהם, קווי בנין ומספר הקומות.

2. קביעת תוספת יחידות דיור לשטחים נלווים נדרשים.

3. קביעת הסדרי החנייה במגרשי המגורים.

4. קביעת הנחיות עיצוב והאופי האדריכלי של הבניין הנוסף וכן תוספות יחידות הדיור לצורך שיכון זכאים לדיור ציבורי.

5. התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה חלות על תכנית זו.

6. שינוי יעוד קרקע מ"שטח למגרש מיוחד" ליעוד "דיור מיוחד" לצורך התאמה לנוהל מבא"ת.



תכנין זמין
מונה הדפסה 27

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

4.575



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	183		+111	72	יח"ד	דיר מיוחד (יח"ד)
	6,880		+3,161	3,719	מ"ר	דיר מיוחד (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

יעוד	תאי שטח
דיר מיוחד	1
סימון בתשריט	יעוד
זיקת הנאה	דיר מיוחד
תאי שטח כפופים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	4,549.52	דיר מיוחד
100	4,549.52	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיוור מיוחד
4.1.1	שימושים
	מגורים לזכאי דיוור ציבורי, חדרי חוגים והתכנסות, שטחים נלווים נדרשים לדיירים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>א.מרפסות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.רוחב מרפסת מזערי יהיה 1.20 מטר. 2.ניקוז המרפסות יהיה אל מערכת ניקוז מתוכננת. לא תותר שפיכה חיצונית. 3.סוככים אשר יותקנו במרפסות הדיירים יהיו אחידים. 4.המצללה בקומה השישית תתוכנן כחלק אינטגרלי מתקרת הקומה וברוח העיצוב של נספח הבינוי והעיצוב האדריכלי. 5. המרפסות כפי שמופיעות בנספח הבינוי מחויבות על פי תכנית זו. שטח המרפסות יהיה עד 12 מ"ר לדירה והינו תוספת לשטחים המפורטים בטבלה 5. <p>ב.מבואת המבנה:</p> <p>הגישה הראשית למבואת המגורים תהיה ישירות מרחוב מדינת היהודים דרך רחבת כניסה ייעודית.</p> <p>ג. חדרי אשפה:</p> <p>בהתאם לדרישות אגף שאיפ"ה עיריית הרצליה.</p> <p>ד.מתקנים טכניים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.לא יותרו התקנת מזגנים אלא במסתורים אשר יהיה שקועים מפני הקירות החיצוניים ומוסתרים על ידי רפה. 2.מתקנים טכניים על הגג יוסתרו על ידי מעקות ומסתורים בהתאם להנחיית אדריכל העיר וימוקמו במרכז שטח הקומה או בהעמדה שיוצרת הסתרה מירבית ממפלס הרחובות. 3.תותר הוספת מתקן הנדסי בשטח המגרש, מחוץ לקווי הבינוי, שישוקע במידה ויידרש על ידי הרשויות. <p>ה.פתחים וחלונות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.גודל החלונות במפלסי הדירות לא יפחת מ 20% משטח החזיתות. 2.עיצוב החזית בהתאמה לנספח הבינוי והעיצוב האדריכלי <p>ו.גגות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.תותר בנייה על גגות המבנים למתקנים טכניים ומערכות המבנה. 2.לא יותרו גגות משופעים ו/או גגות רעפים. 3.יושם דגש על חזית הגגות מבחינת חומרי הגמר, מעקות, הסתרת מתקנים טכניים. 4.גג מבנה הכניסה המחבר בין המבנה הקיים לאגף החדש יפותח כגג ירוק. יותר שימוש בגג



4.1	דיוור מיוחד
	<p>לצורך פעילויות פנאי של דיירי הבניין, כמו כן יותר שימוש פנאי גם ביתר גגות המבנה.</p> <p>ז. עיצוב אדריכלי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בין הבניינים יישמר מרחק מינימאלי של 10 מטרים בין חזיתות המגורים. 2. המבנים על שטח המגרש יתייחסו לצורת פינת הרחובות מדינת היהודים ווינגייט. 3. חזית הלוכי תשמור על נראות לכיוון הרחוב הראשי, בנוסף בכניסה יותקן קירווי והצללה. 4. עיצוב החזיתות בנספח הבינוי והעיצוב האדריכלי יהיה מחייב מבחינת עיצוב החתכים והפרטים הטיפוסיים, דפוס החזרתיות, חומרי הגמר, המצללות, אחוזי שטחי החלונות ושילוב הצמחייה בחזית. יתכנו שינויים הנובעים מחלוקת הדירות בתכנית המבנה או כל שינוי תכנוני שיידרש תוך שמירה על רוח העיצוב של החזית. 5. התכנית תאפשר הגדלת עד 20% מסך יחידות הדיוור בהיתר עד לשטח של 40 מ"ר כולל ממ"ד לכל יח"ד, ללא שינוי בסה"כ שטחי הבנייה המאושרים בתכנית זו. בכל מקרה השטח המינימלי ליחידת דיוור יהיה 25 מ"ר. 6. הגדרות סביב המגרש יבנו באופן נמוך ככל הניתן ואף ללא גדר ויוצנעו על ידי צמחייה ירוקה. פרטי הגדר יאושרו ע"י מחלקת פיתוח סביבתי באגף מהנדס העיר טרם הגשת הבקשה להיתר. <p>ח. חומרי גמר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גמר החזיתות והגדרות יהיה מחומרים קשיחים, עמידים ורחיצים. גוון החזיתות וחומרי הגמר יצוין בבקשה להיתר ויאושר על-די מהנדס/ת העיר או מי מטעמו. 2. יתאפשר שילוב אלמנטים מחומרים טבעיים כגון עץ/ במבוק המותאמים לתנאי חוץ, באישור מהנדס/ת העיר או מי מטעמו. 3. אלמנטים של צמחייה בחזית יתוכננו באופן המשלב את מערכת ההשקיה והניקוז כחלק אינטגרלי מעיצוב החזית. <p>ט. דרכים תנועה וחנייה:</p> <p>תותר תנועה בתוך תא השטח למטרות שירות וחנייה בלבד</p> <p>** תותר הריסה ובנייה מחדש של מבנים בהתאם להוראות קווי הבניין בטבלא 5 ובתשריט.</p>
ב	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עד 6 קומות 2. עד 26 מ' 3. גובה מירבי כולל מתקנים טכניים יהיה 47 מ' מעל פני הים, עפ"י אישור משרד הביטחון
ג	<p>קווי בנין</p> <p>קדמי (רח' מדינת היהודים) - 5 מ'. קדמי (רח' וינגייט) - 5 מ'. צידי (רח' מתיתיהו) - 10 מ'. צידי (דרום) - 5 מ'.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דיור מיוחד	4.1
<p>זכויות בניה מאושרות זכויות הבנייה המוקנות מתכנית זו יהיו עפ"י המופרט בטבלה בסעיף 5</p>	ד



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי							
5	5	5	10	6	25	102 (1)	24			1558	4321	4575.64	1	1	דיר מיוחד	דיר מיוחד
5	5	5	10	6	25	81 (1)	19			1467	2559	4575.64	2	1	דיר מיוחד	דיר מיוחד

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מספר יחידות הדיר הוא מירבי.

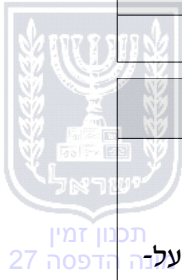


תכנון זמין
מונה הדפסה 27

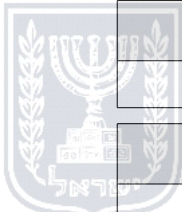


תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

	6.1
עיצוב פיתוח ובינוי	
בהתאם לנספח הבינוי והעיצוב האדריכלי	
	6.2
עתיקות	
<p>א. חלקים משטח התכנית מצויים בתחום אתר עתיקות מוכרז.</p> <p>ב. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לפי סמכותה שבד"ן, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
	6.3
דרכים וחניות	
תקן החנייה המחייב יהיה על פי הנחיות נספח התנועה המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.	
	6.4
בניה ירוקה	
הבנייה תהייה ע"פ תקן ישראלי 5281 או תקן אחר שיהיה תקף לעת הוצאת היתרי הבנייה	
	6.5
שמירה על עצים בוגרים	
עקירת ו/או העתקת עצים בתחום התכנית תעשה בתיאום פקיד היערות.	
	6.6
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	
המבנים יונגשו לאנשים עם מוגבלויות בהתאם לחוק התכנון והבנייה ובהתאם לחוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות ותיקונייהם מעת לעת.	
	6.7
פיתוח תשתית	
כל קווי התשתית שבתחום התכנית ובכלל זאת קווי חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.	
	6.8
תנאים למתן היתרי איכלוס	
גמר פיתוח של התחום המבוקש באופן מלא וחיבור לתשתית עירונית פועלת.	
	6.9
תנאים למתן היתרי בניה	
<p>1. בקשה להיתר תכלול בינוי ופיתוח מפורט בכל תחום התוכנית, בהתאם להנחיות נספח הבינוי והעיצוב האדריכלי ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>2. סילוק מתקני השידור מגג המבנה הקיים ככל שקיימים.</p> <p>3. שיפוץ ושדרוג הבניין הקיים הכולל צביעת חזיתות, שיקום בטונים, צביעת מעקות ותוספת צמחיה לפי נספח הבינוי והפיתוח. השיפוץ והשדרוג יכללו באותו היתר, יתואם ויאושר מול מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>4. אישור היחידה לאיכות הסביבה לבנייה ירוקה.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.9
5. אישור הועדה המקומית למנגנון שיבטיח את עדיפות תושבי העיר הרצליה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית המבנה החדש כולל מבואה משותפת ופיתוח נופי לכל שטח המגרש.	
2	תוספת קומה לבניין הקיים- מימוש אופציונאלי	

7.2 מימוש התכנית

1. התכנית תבוצע בתוך 15 שנים מיום אישור התכנית.
2. הועדה המקומית תהייה רשאית להאריך את תוקף התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27