

הוראות התכנית

תכנית מס' 504-0771741

הרחבת פרויקט שבעה כוכבים דיור מוגן

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצליה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/04/2021

לאשר את התוכנית

17/02/2022

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית להרחבת בית "שבעה כוכבים", בית דיור מוגן לבני הגיל השלישי ברחוב הנשיא בהרצליה. זאת ולשם התאמתו לסטנדרטים המעודכנים בענף מבחינת היקף יחידות דיור מינימאלי לקיום קהילה פעילה בבניין ולחלוקת נטל אחזקת הבניין בין הדיירים; מתן מענה לצרכי האוכלוסייה בבניין; הצורך הציבורי האקוטי (בשכונה בעיר ובמחוז) ביחידות לבני הגיל השלישי תוך העדפה להרחבת בתי דיור מוגן קיימים; מתן התייחסות אדריכלית למיקום המבנה והבינוי הראוי. התוכנית כוללת:

1. הגדלת כמות היחידות בפרויקט עד ל- 215 יחידות (חלף 135 יחידות) באמצעות הוספה של שלוש קומות על הבנין המרכזי בבינוי מדורג, תוספת שלוש קומות מעל המחלקה הסיעודית ושינויים נוספים בחללי המבנה.
2. תוספת שטחים ציבוריים והתאמת החללים הציבוריים לצרכים והסטנדרטים המקובלים היום בבתי דיור מוגן, ולצרכי דיירי הבניין לאחר תוספת היחידות.
3. התאמת ההגדרות למערכת מבא"ת (ללא שינוי יעוד) ממגרש מיוחד לבית אבות ובית גיל הזהב למגרש למגורים- דיור מיוחד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבת פרויקט שבעה כוכבים דיור מוגן

מספר התכנית 504-0771741

1.2 שטח התכנית 7.379 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	182063
קואורדינאטה Y	675724

1.5.2 תיאור מקום

בין הרחובות הנשיא יצחק בן צבי, ניל"י ואריה בן אליעזר.

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	בן אליעזר אריה		
הרצליה	הנשיא יצחק בן צבי		
הרצליה	ניל"י		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6668	מוסדר	חלק	1403	1048

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הר/ 2048	1048

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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
01/09/1994		4946	4244	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/1795 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/1795
11/12/2003		1304	5255	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/2048 ממשיכות לחול.	שינוי	הר/2048
04/12/2001			5037	התכנית משנה את הר/מק/2000 מע רק באמור בה וכל יתר הוראות הר/מק/2000 מע חלות.	כפיפות	הר/מק/2000 מע



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמואל רוה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל רוה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		06: 54 27/12/2021	שמואל רוה	23/12/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	שמירה על עצים בוגרים - סקר	13: 14 30/07/2020	אדיר אלווס	30/07/2020	26		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	שמירה על עצים בוגרים - גליון	13: 16 30/07/2020	אדיר אלווס	30/07/2020	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		13: 58 20/08/2020	איגור אס	18/08/2020	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא		10: 19 26/12/2021	שמואל רוה	11/07/2019	1	1: 500	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			שבעת הכוכבים דיור מוגן בע"מ	הרצליה	הנשיא יצחק בן צבי	138	03-6300600		pa.gr@gold- en- house.co.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	שמואל רוה	07147	רוה לונדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	רמת גן	צבי	12	03-7522171	03-7517862	office@raveh- london.com
אגרונום	אגרונום	אדיר אלוס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190	03-9032190	office@adir- nof.co.il
מהנדס תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	איגור אס	82544	אלפא הנדסת תנועה וכבישים	פתח תקוה	סמילנסקי	10	054-5490255	054-5490255	alfaeng14@g- mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	סיני גורדון	408	סיני גורדון מודד מוסמך בע"מ	הרצליה	רופין	9	09-9588444	09-9585445	gor- mal@inter.ne t.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

הרחבת בית דיור מוגן בית שבעה כוכבים- מ-135 יחידות עד ל-215 יחידות, תוספת שטחי בניה עבור יחידות הדיור ומחלקה סיעודית, והגדלת השטחים לשימוש כלל הדיירים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה לשטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הקרקע ובתת הקרקע.
2. קביעת הוראות בניה וקוי בנין.
3. הגדלת מס' יחידות הדיור בפרויקט עד ל-215 יחידות.
4. תוספת 3 קומות מעל המבנה הקיים.
5. קביעת שטח לצרכי ציבור.
6. קביעת הוראות למניעת מפגעים בעת הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	402A, 401
שטח פרטי פתוח	402B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דיור מיוחד	401
בלוק עץ/עצים לשימור	דיור מיוחד	402A, 401
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	402B
קו בנין עילי	דיור מיוחד	402A, 401

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגרש מיוחד לבית אבות ובית גיל הזהב	7,247	98.21
שטח פרטי פתוח	132	1.79
סה"כ	7,379	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	7,263.99	98.02
שטח פרטי פתוח	147	1.98
סה"כ	7,410.98	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיור מיוחד
4.1.1	שימושים
	<p>1. דיור מוגן בהתאם לחוק דיור מוגן ושימושים נלווים כגון שרותי הסעדה, טיפול, פנאי והתכנסות.</p> <p>2. שטח מבונה לצרכי ציבור- חינוך, רווחה, תרבות ובריאות.</p>
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. הוספת שלוש קומות מעל המבנה המרכזי (תא שטח 401) התוספת תדורג לכיוון מערב על פי העקרונות המנחים הקבועים בנספח הבינוי המבטאים בינוי עקרוני, תוספת 3 קומות מעל למחלקה הסיעודית. כ"כ תותר תוספת שטח בחללי הגג הקיימים באגף "הכוכב השמיני" של המבנה, ללא שינוי חיצוני בגגות אלה (למעט פתיחת חלונות בגג הקיים).</p> <p>2. הגג הפונה לכיוון מערב בקומה 2 יקבע כגג ירוק בשטח של 220 מ"ר. מערכות טכניות ככל ויידרשו יוטמעו בתכנון הגג.</p> <p>3. לא תותר תוספת יח"ד בקומת הקרקע מעבר לקיים.</p> <p>4. תותר תוספת שטחים ציבוריים בקומה 1- (כולל קרוי השטח הצמוד לבריכה) ובקומת הקרקע.</p> <p>5. סימון קו בנין עילי לטובת הבלטות מרפסות בלבד בהתאם לבינוי במצב הקיים. לא תותר הבלטה מעבר לקו בנין עילי.</p> <p>6. יותר קו בנין 0 למרתפי חניה.</p> <p>7. גודל יח"ד ממוצע לא יעלה על - 65 מ"ר.</p> <p>8. גודל יח"ד התוספתיות המרבי לא יעלה על 75 מ"ר.</p> <p>9. המבנה הציבורי יהיה חלק אינטגרלי מהמבנה הקיים במפלס הקרקע, הגישה אליו תהיה מרחוב בן אליעזר, וככל הניתן תינתן אפשרות גישה נוספת מהמבנה הקיים.</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	לא תותר כל בניה למעט גינון, נטיעות, שילוט, ריצוף, ריהוט גן, מתקני משחק ופסלים.
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	לא תותר בניה מתחת לשטח הפרטי הפתוח למעט מרתפי חניה ושטחים טכניים במרתף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
750	(1)	(1)	(1)	1	9	27	195	3000	1300	4200	12475	6419	401	דיוור מיוחד	
											200	6419	401	דיוור מיוחד	
														מבנים ומוסדות ציבור	
100	(1)	(1)	(1)	1	4	16	20	3000	500	350	400	1650	828	402A	דיוור 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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) א. עפ"י התשריט. ב. קו בנין אפס (0) למרתפי חניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

<p>6.1 אדריכלות</p> <p>חיפוי המבנה יהיה בחומרים קשיחים דוגמת אבן, זכוכית, מתכת וכו'.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>1. התכנית לא תכלול תוספת חניה מעבר לקיים. 2. החניה התפעולית תהיה בתחום התכנית ו/או בתת הקרקע בלבד.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>1. תנאי להיתר בניה הוא אישור מהנדס הועדה לתכנית פיתוח הנדסית-סביבתית מפורטת לניהול נגר 2. התכנון ההנדסי יכלול פתרונות נדרשים במטרה להקטין את ספיקות השיא היוצאים מתחומי התכנית. נפח הנגר היממתי המנוהל בשטח תכנית יעמוד לפחות על 75% מנפח הנגר היממתי בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים. תקופת החזרה להצפת מבנים וחניונים ולסיכון חיי אדם תהיה 1:100 שנים לפחות. הספיקה היוצאת המותרת מתחומי המגרש תתייחס לכושר ההולכה של המערכת העירונית. יפורטו שיטות תחזוקה ותפעול המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה. פתרונות ניהול הנגר יבחנו, ככל הנדרש ע"י קונסטרוקטור, יועץ איטום ויועץ קרקע ואפשר שישולבו בגג הירוק.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפול שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) בעצים לשימור: 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. 2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור- אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית. 3. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ג. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 סטיה ניכרת</p> <p>תוספת של עד 10% יח"ד בתוך נפח הבניה וזכויות הבניה המוצעים לא יהוו סטיה ניכרת לתכנית.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הגשת תכנית עבודה, באישור היחידה הסביבתית של עיריית הרצליה ובתיאום מלא עם הממונה על הדיור המוגן במשרד הרווחה והשירותים החברתיים, לצמצום מטרדים לדיירי הבית והסביבה המיידית בתקופת הבניה. בתכנית העבודה יינתן דגש על בניה קלה מחומרים כגון פלדה, זכוכית ואלומיניום, בהתאם לאפשרויות וצרכי הבינוי, והיא תכלול גם התייחסות לפתרונות שיוצעו לדיירי הבית בתקופות שבהן מפגעי הרעש, האבק, הלכלוך או זיהום האוויר יהיו חמורים במיוחד, כפי שיוגדר בתכנית העבודה, לרבות שקילת האפשרות להעמיד לדיירים שיבקשו זאת דירה חלופית בבית או בבית מלון סמוך בתקופות מסוימות. תכנית העבודה תוכן ביחד עם הממונה על הדיור המוגן במשרד הרווחה והשירותים החברתיים</p>	<p>6.6</p>

6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>בכל הנוגע להיבטים הקשורים ברווחת הדיירים בתקופת העבודות, לרבות היבטים פיסולוגיים, פסיכולוגיים וסוציאליים.</p> <p>2. בהיתר הבניה יש להתייחס בין היתר להסדרת מתקנים טכניים על הגג בהיבטי רעש והסתרה ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>3. תוספת הבניה תחייב לעמוד בתקן בניה ירוקה התקף לעת הוצאת ההיתר.</p>
6.7	גגות
	<p>גגות ירוקים :</p> <p>כ- 15% מגג המבנה יפותח כגינת גג וכשטח ירוק לרווחת הדיירים. סוגי הצומח, עומק שכבת הקרקע, פרטי האיטום כמו גם אלמנטים של הצללה ואלמנטים עיצוביים, יפורטו לעת הבקשה להיתר הבניה.</p>
6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטח המבונה לצרכי ציבור יופקע וירשם ע"ש הרשות המקומית.</p> <p>במידה והשטח ישמש לחינוך, תוצמד לו חצר בשטח של 130 מ"ר, בהתאם לתקנים של משרד החינוך.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

.7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן ביצוע משוער - 10 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22