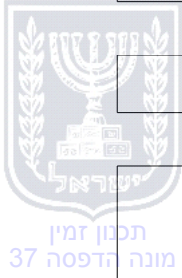


הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0522516

ח-633 רח' גולומב 54 חולון



מחוז **תל-אביב**
מרחב תכנון מקומי **חולון**
סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז תל-אביב
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
28/01/2019

להפקיד את התכנית
22/05/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת במגרש למגורים הממוקם בשכונת קריית עבודה שבחולון, ברחוב גולומב 54. המגרש צמוד לשטח ציבורי פתוח (שטח ירוק), ומולו ממוקם המכון הטכנולוגי. על המגרש קיים מבנה בן קומה אחת. מטרת התכנית היא להקים בניין מגורים חדש במקום המבנה הקיים.

התכנית מאפשרת הקמת בניין מגורים בגובה של עד 5.5 קומות כולל קומת קרקע, בו יהיו 15 יחידות דיור למגורים. כמו כן, מתוכננים שני מרתפי חניה, מחסנים ומערכות טכניות, וזאת תוך התייחסות לתשתיות ולסביבה.

לשם כך התכנית קובעת ייעוד קרקע "מגורים ד", ומגדירה שימושי קרקע המיועדים לבניין המגורים, וכן קובעת הוראות בנושאי עיצוב אדריכלי, פיתוח, חניה, בנייה ירוקה וניהול מי נגר. כמו כן קובעת התכנית תנאים למתן היתר בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ח-633 רח' גולומב 54 חולון

ומספר התכנית

מספר התכנית 505-0522516

0.593 דונם

1.2 שטח התכנית

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 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 לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חולון
	קואורדינאטה X	178637
	קואורדינאטה Y	658005

1.5.2 תיאור מקום	צפון - רחוב גולומב ממערב- רחוב טשרניחובקי מדרום- שצ"פ - חלקה 132 ממזרח- חלקה 97
------------------	--

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - חלק מתחום הרשות: חולון

נפה ת"א - חולון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	54	גולומב	חולון

שכונה קרית העבודה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7174	מוסדר	חלק	131	

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

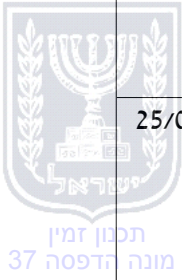
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
ח / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח / 1. הוראות תכנית ח / 1 תחולנה על תכנית זו.	596		23/04/1958
ח / 1 / 14 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 1 / 14 / א ממשיכות לחול.	0		
ח / 1 / 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח / 1 / 15. הוראות תכנית ח / 1 / 15 תחולנה על תכנית זו.	4644	3571	17/05/1998
ח / 1 / 23	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 1 / 23 ממשיכות לחול.	0		
ח / 1 / 4	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח / 1 / 4. הוראות תכנית ח / 1 / 4 תחולנה על תכנית זו.	2829	2351	24/06/1982
ח / 1 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 1 / 7 ממשיכות לחול.	0		
ח / 1 / 8	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח / 1 / 8 ממשיכות לחול.	0		



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				אייל סנדרוביץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אייל סנדרוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	04/03/2019	אייל סנדרוביץ	12: 00 04/03/2019		לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 250		27/02/2019	אורן דביר	12: 03 04/03/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	04/03/2019	אייל סנדרוביץ	12: 03 04/03/2019		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
מנהל החברה	פרטי	איתן לוי		סלש גיא נדל"ן בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	10	03-7705001	03-6955771	office@ayala- agam.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איתן לוי		סלש גיא נדל"ן בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	10	03-7705001	03-6955771	office@ayala- agam.com

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	עורך ראשי	אייל סנדרוביץ	105594	אדריכלות ותכנון ערים	רמת השרון	טרומפלדור	24	03-5408072	03-5494690	sendrowitz@ gmail.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	אניטה גבינט	15921	אדריכלות נוף	תל אביב- יפו	פרי מגדים	7	03-6952879		Anita- rp@actcom.n et.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אורן דביר	12372704	דקר בניין והנדסה בע"מ	חיפה	ביאליק	3	04-8622032		office@decke r.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודדת מוסמכת	מודד	פנקס עירית	780	א.פנקס ובנו מודדים מוסמכים בע"מ	גבעת שמואל	בן גוריון	20	03-6355773		mail@pinkas. co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

הקמת בניין מגורים חדש במקום מבנה קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת ייעוד קרקע "מגורים ד".
2. קביעת שימושים מותרים.
3. קביעת 15 יחידות דיור.
4. קביעת קווי בניין.
5. קביעת גובה מירבי.
6. קביעת הנחיות סביבתיות.
7. קביעת הוראות בנושאי עיצוב אדריכלי, פיתוח, חניה, בנייה ירוקה וניהול מי נגר.
8. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

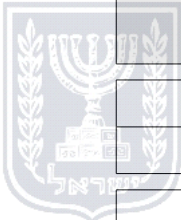
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח		יעוד
001		מגורים ד'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
001	מגורים ד'	מבנה להריסה
001	מגורים ד'	מגרש המחולק לתאי שטח

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	593	מגורים ג
100	593	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	597.38	מגורים ד'
100	597.38	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א.קומת מרתפים- מקומות חניה, מחסנים לדיירים, פירי אוורור ומתקנים הנדסיים. ב.קומת קרקע- דירת גן, מבואה למגורים, שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין, חדר אשפה ושירות. ג.קומת מגורים- דירות למגורים בלבד. ד.קומת גג- ח.מכונות מעלית, מערכות סולריות, גנרטור חירום ומתקנים הנדסיים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בניו</p> <p>א.דירות גן- ניתן להקים במפלס הכניסה דירת גן אחת בשטח כולל מירבי עד 60% משטח קומה טיפוסית עם הצמדת גינה בחזית דרומית. ב.קומה טיפוסית 3 יח"ד. ג.דירות גג- ניתן להקים בקומת הגג 2 דירות בתכסית מירבית עד 65% משטח קומה מתחתיה בנסיגה לחזיתות קדמיות ולחזית צד לשצ"פ מלבד לממ"דים. ד.גובה קומה טיפוסית 3.15 מ' ברטו. ה.גובה קומת קרקע 3.85 מ' ברטו. ו.גובה קומת הגג לא יעלה על 5 מ' מדוד מרצפת קומת הגג ועד הנקודה הגבוהה ביותר של המתקן/המבנה. ז.כל התשתיות יהיו תת קרקעיות לרבות מים, חשמל ותקשורת.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א.קומת הגג תיסוג בחזיתות קדמיות ובחזית צידית לשצ"פ מלבד בממ"דים. ב.פרגולות- לא תותרנה פרגולות במרפסות למעט מרפסות גג. ג.מתקני מיזוג אוויר לדירות ולחניונים ישולבו בעיצוב האדריכלי של הבניין וימנעו מטרדי רעש. ד.המרתפים יותכננו באופן שיבטיח מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ- 1.50 מ' נטו בשטחים המגוננים.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א.בחזית הבניין לרח' טשרניחובסקי, יוגדרו שטחים מגוננים משותפים ברוחב מינימלי של 2 מ'. ב.הגדרות בין הגינה המשותפת לגינה הפרטית המוצמדת יהיו בנויות בגובה אחיד לכל אורכן, עד גובה - 70 ס"מ מהנקודה הנמוכה ביותר במדרכה הצמודה ובחיפוי אבן. ג.מעל הגדר הבנויה תבנה גדר קלה ו/או גדר חיה בגובה אחיד, עד לגובה - 1.80 ס"מ מהנקודה הנמוכה ביותר במדרכה הצמודה. ד.הגדרות בין הגינה המשותפת למדרכה יהיו בנויות עד גובה - 70 ס"מ בלבד מהנקודה הנמוכה ביותר במדרכה הצמודה לחלקה ותהינה בחיפוי אבן.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>כל החניות תהיינה תת קרקעיות.</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש כללי
						שרות	עיקרי	שרות		עיקרי					
3 (10)	2.5 (9)	2.5 (8)	3 (7)	2	6 (6)	16.8 (5)	15 (4)	60 (3)	2978	1008 (2)	0	600 (1)	1370	593	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר	יעוד	מ"ר
מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)		(11) 144
		מגורים ד'

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) עד 40 מ"ר ליח"ד.
- (2) 2 קומות מרתף בשטח 85% משטח המגרש כ"א.
- (3) קומת הגג תכסית עד 65% משטח הקומה מתחתיה.
- (4) שטח יח"ד לא יקטן מ-80 מ"ר כולל ממ"ד.
- (5) מפלס זה מתייחס לפני רצפת הגג. מעל מפלס זה ניתן עד 5 מ' מדוד מרצפת קומת הגג ועד הנקודה הגבוהה ביותר של המתקן/המבנה.
- (6) קרקע+4+גג.
- (7) קו בניין קדמי לרחוב טשרניחובסקי, קו בניין למרפסות 2.25 מ'.
- (8) קו בניין צידי לחלקה 97.
- (9) קו בניין צידי הגובל לשצ"פ, קו בניין למרפסות 2.00 מ'.
- (10) קו בניין קדמי לרחוב גולומב, קו בניין למרפסות 2.25 מ'.
- (11) שטחי מרפסות בקומות 1-4, צירוף שטח המרפסת. לשטח הדירה יהווה סטיה ניכרת. שטח מרפסות לא יעלה על 12 מ"ר לכל דירה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

1. החניה תיהיה ע"פ תקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה. 2. תוסדר מעלית מתאימה לתנועת אופנים ככל שלא יוסדר חדר אופניים בקומת הכניסה.

6.2

בניה ירוקה

בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו יכללו התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, ע"פ הנחיות התקפות לאותה עת שיאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.

6.3

ניהול מי נגר

1. תיוותר 15% תכסית פנויה לחלחול מי נגר ונטיעות.
 2. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם ע"מ להחדירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.
 3. השטחים המוגננים והמרוצפים יותכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'.
 4. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו גבוהים ממפלסי פתחי הביוב.
 5. בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרש.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

1. הכנת נספח אקוסטי בהתאם למפורט בנספח א-2 לתמ"א 2/4 תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים, שיצורף לבקשה להיתר בניה ויהווה תנאי למתן היתר.
 2. אישור מהנדס העיר להסדרי תנועה.

6.5

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.6

**הריסות ופינויים
סימון בתשריט : מבנה להריסה**

1. הריסת מבנה קיים בן קומה 1.
 2. העתקת תשתיות לצורך מיקום רחבת כיבוי אש בהתאם להנחיות בטיחות אש.

7. ביצוע התכנית

7.1 **שלבי ביצוע**

7.2 **מימוש התכנית**

עם אישור התכנית.