

מאשרית

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי חולון
תכנית מפורטת מס' ח-549
"בית אבות משען"
שינוי לתכנית מפורטת מס' ח-154 ב'

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תיקרא: תכנית מפורטת מס' ח-549 "בית אבות משען" שינוי לתכנית מפורטת:
מס' ח-154 ב', מיום: 06.09.76 י.פ. 2255
מס' ח-154 מיום: 23.10.69 י.פ. 1566
מס' תרש"צ 3 / 40 / 41 מיום: 30.10.90 י.פ. 98
מס' ח-1 מיום: 23.04.58 י.פ. 596
מס' ח/1/4 מיום: 24.06.82 י.פ. 2829
מס' ח/1/15 מיום: 17.05.98 י.פ. 4644
להלן: "התכנית הראשית"
2. **המקום:**
מחוז: תל אביב
נפה: תל אביב-יפו
עיר: חולון
רחוב: ביאליק 33
גוש: 7174
חלקות: 8, 38, 42, 43, 103, 114, 118, וחלק מחלקות: 64, 211.
3. **גבולות התכנית:**
במערב: רחוב ביאליק.
בדרום: רחוב האבות ויבנה.
במזרח: רחוב מודיעין.
בצפון: רחוב שמעוני.
4. **תחולת התכנית:**
תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה והערוך בקנה מידה: 1:1250, 1:500.
5. **מסמכי התכנית:**
התוכנית מכילה 6 דפי הוראות בכתב – להלן "הוראות התכנית".
"תשריט" בקנה מידה 1:1250 ו- 1:500 להלן "התשריט".
"נספח בינוי" הערוך בקנה מידה 1:500 ומשמש כמנחה.
"נספח תנועה וחנייה" הערוך בקנה מידה 1:500.
"נספח היבטים סביבתיים" – המשמש נלווה לתכנית.
"נספח תכנית פיתוח כללית" – הערוכה בקנה מידה 1:250 – המשמש כמנחה לפיתוח המבנה הסיעודי ונלווה לתכנית.
"נספח ניקוז החצר" – הערוך בקנה מידה 1:250 ומשמש כמנחה ונלווה לתכנית.
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה.
6. **שטח התכנית:**
19.200 דונם.
7. **יזום התכנית:**
מרכז משען בע"מ מרחוב ארלוזורוב 93 ת"א, טלפון: 03-6946880; פקס: 03-6091974

8. בעלי הקרקע:

הבעלים: מדינת ישראל באמצעות מ.מ.ג.
 החוכרים: מרכז משען בע"מ מרחוב ארלוזורוב 93 ת"א.

9. עורכי התכנית:

פרי יהונתן ובלאנש הולנדר – פרי ושות' אדריכלים בע"מ
 אדריכלים רשומים ורשויים. רחוב ביאליק 164 רמת-גן, מספר רשיון 26226
 טלפון: 03-7519777, פקס: 03-7519778, דוא"ל: architects@peri-holl.co.il

10. מטרת התכנית:

התכנית באה לשנות בינוי בתכנית מפורטת ח-154 ב', שינוי ושיפור הבינוי במתחם "בית האבות משען" בחולון, ע"י תוספת מבנה לקשישים סעודיים, תשושי נפש ותשושים לרווחת תושבי הדיור המוגן והקהילה וזאת ע"י:

- א. קביעת בינוי שיכלול הקצאת שטח להקמת מבנה לקשישים סעודיים ותשושים בתחום התכנית מבלי לשנות את סה"כ שטח עיקרי המאשר במתחם התוכנית.
- ב. הסדרת כל שטחי הבנייה הקיימים והמתוכננים – סה"כ שטח עיקרי מאושר במתחם התכנית הינו 21,365 מ"ר, סה"כ שטח השירות מעל הקרקע הינו 6,410 מ"ר ומתחת לקרקע 17,280 מ"ר.
- ג. הריסה חלקית של מבנה חדר האוכל המרכזי ותוספת 2 קומות נוספות מעל המבנה הקיים, זאת מבלי לשנות שטחים עיקריים בתכנית.
- ד. קביעת הוראות בנייה.
- ה. הזזת גדרות לצורך יצירת מעברים ציבוריים בזיקת הנאה לציבור בצמוד לדרכים הגובלות במתחם התכנית בהתאם לתשריט התכנית ולנספחים.
- ו. הקמת שבילים להולכי רגל ודרכים משתלבות לתנועה וחנייה בתוך המתחם לטובת דיירי בית האבות – עפ"י נספח בינוי, תנועה וחנייה.
- ז. הסדרת רחבת תמרון בתוך חצר המשק - לרכבי שירות עפ"י נספח תנועה וחנייה.
- ח. קביעת הוראות בהתאם לנספח "דו"ח היבטים סביבתיים".

11. הוראות התוכנית:

א. שטח מגורים מיוחד:

השטח המסומן בתשריט בצבע חום בהיר תחום בחום כהה מיועד לאזור מגורים מיוחד יחולו עליו התכליות הבאות:

1. תכליות מותרות מעל פני הקרקע: דיור מוגן, בית אבות סעודי, מרכז יום לקשיש, מעברים מקורים (פרגולות), חממה לריפוי בעיסוק, גידול שתילים וכל שטח עיקרי או שרות השייך או קשור למגורי קשישים ולרווחתם במתחם.
2. התכליות המותרות מתחת לפני הקרקע: חנייה, חדרי מכוונות ומחסנים המשמשים שטחי שרות לבניינים הנ"ל.

מ א ו ש ר ת

תכנית מפורטת ח-549
 "בית אבות משען"
 דף 3 מתוך 6 דפים

ב. טבלת שטחי בנייה (קיימים ומוצעים):

שטח מוצע		שטח קיים (מאושר ע"י תב"ע)	
שרות	עיקרי		
17,280 מ"ר (**)	0	0	מתחת לקרקע
6,410 מ"ר (***)	21,365 מ"ר	21,365 מ"ר	מעל הקרקע
23,690 מ"ר	21,365 מ"ר	21,365 מ"ר	סה"כ

הערות לטבלה:

- א. שטחי שרות יוגדרו: כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה.
- ב. תכסית קרקע: תותר בנייה בתכסית מעל פני הקרקע עד 50% משטח המגרש. (** תותר בנייה בתכסית מתחת פני הקרקע עד 90% משטח המגרש (עפ"י תכנית מתאר מקומית ח-1 תיקון 15).
- ג. קווי בניין: קווי בניין מעל הקרקע כמסומן בתשריט ו/או נספח הבינוי. קווי בניין מתחת לקרקע יהיו בקו בניין 0 - מגבול המגרש.
- ד. גובה הבניין: גובה מרבי לבניין בית אבות סיעודי יהיה 5 קומות (4 קומות מעל קומת קרקע) ומעל מרתף, לא יותר מגובה של 21 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת (מלבד מבני שרות כגון: חדר מכוונות, מיזוג אוויר וכו'...) בניין חדר אוכל מרכזי יהיה בגובה 3 קומות, שאר הבניינים – ללא שינוי בגובה הבניינים.

12. נספח הבינוי:

- א. נספח הבינוי הינו מנחה, אך מחייב בנושא קווי הבניין וגובה הבניינים. תינתן אפשרות בנייה בשלבים: מרתף + קומת קרקע - שלב א', קומה אי-ד' – שלב ב'.
- ב. יתכנו שינויים במעטפת הבניינים המתוכננים בעתיד ובתנאי כי תישמר התכסית הפנויה בסך של 50% ובכפוף לסעיף הריסת מבנים בסעיף 14 להלן.
- ג. כל שינוי בבינוי יובא לאישור מהנדס העיר והועדה המקומית.

13. מבנים להריסה:

- א. כל המבנים המסומנים להריסה בתכנית - בקו מרוסק צהוב – יהרסו לפני מתן היתר לאיכלוס.
- ב. מבנה חדר האוכל המסומן כמספר 1 בתכנית - ייהרס בחלקו בעתיד (ע"י היוזמים) ועליו ייבנו שתי קומות משרדים, תנאי לבניית הקומות הנוספות יהיה הריסה חלקית של מבנה מס' 1 כמסומן בתכנית הבינוי.

14. רצועת זכות מעבר לציבור:

- א. יוזמי התכנית "מרכז משען בע"מ" יסיטו את גדרות המתחם ממקומם הקיים למקום חדש ויבצעו את הזזת הגדרות בפועל ועל חשבונם.
- ב. הסטת הגדרות לכיוון תחומי בית האבות תהיה לכל הפחות בהתאם למרחקים המינימליים הבאים: ברח' שמעוני 2.5 מ', ברח' ביאליק 2 מ', ברח' מודיעין 4 מ', ברח' יבנה 2 מ' וברח' האבות 1.5 מ'.

תכנית מפורטת ח-549
"בית אבות משען"
דף 4 מתוך 6 דפים

הערה(*) ברח' מודיעין תבוצע הזזת הגדר 4 מ' מהגדר הקיימת ו-2 מ' מזכות הדרך המאושרת.

- ג. שטח הרצועה שיתפנה בין הגדר הקיימת של בית האבות והגדר החדשה הינו שטח זיקת הנאה לציבור, ותיקרא רצועת זכות מעבר לציבור.
- ד. בשטח המדרכות בתחומי הדרך ובתחום זכות מעבר לציבור יהיו תניות דרך נטיעות וגינון – לאישור מהנדס העיר. בזכות המעבר לציבור, יישמרו הנטיעות והעצים הקיימים.

15. תנועה וחנייה:

- א. מספר מקומות החנייה לכל בניין יהיו עפ"י נספח התנועה והחנייה ועפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה בעיריית חולון ובאישור מחלקת התנועה בעיריית חולון.
- ב. בכל שלב בינוי או הריסה תתקיים רחבת תמרון בחצר המשק המאפשרת תמרון רכב שירות בתחום המגרש, ובאישור אגף התנועה.

16. תנאים למתן היתר בנייה:

- א. קיום הנחיות ואישור היחידה לאיכות הסביבה של הרשות המקומית – בהתאם להנחיות שנקבעו ב"דוח היבטים סביבתיים" ממרץ 2003 ועודכנו.
- ב. אישור תכנית פיתוח כאמור בסעיף 19 להלן.
- ג. אישור משרד הבריאות לפרוגרמה ולתכנית של המחלקות הסיעודיות.
- ד. אישור משרד הרווחה לפרוגרמה ולתכנית של המחלקות לתשושים.
- ה. בניית חדר אצירה לאשפה עפ"י מפרט ודרישות עירוניות.
- ו. רישוי להיתר בניה ראשון, הסדרת רחבת תמרון בתוך חצר השירות עפ"י נספח תנועה וחנייה.
- ז. הוצאת היתר ראשון עפ"י תכנית זו מותנה בהזזת הגדר וברישום זיקת הנאה לציבור ברצועה שתתפנה עם הזזת הגדר לקו הפנימי של "זכות המעבר לציבור" מסביב למתחם - עפ"י נספח הבינוי ונספח התנועה והחנייה ועפ"י הסכם שיחתם בין היזמים ובין העירייה קודם למתן תוקף לתכנית.
- ח. הבטחת הריסת המבנים המסומנים בתכנית להריסה באמצעות עלבויות מתאימות להנחת דעתה של הועדה המקומית.

17. תנאים להיתר אכלוס:

- א. תנאי לאיכלוס המבנה הסיעודי הינו הסטת הגדרות על ידי יוזמי התכנית "מרכז משען בע"מ" ועל חשבונם. אישור לאכלוס המבנה הסיעודי יינתן רק לאחר השלמת הסדר התנועה ברחובות: האבות, יבנה, ביאליק, שמעוני, ומודיעין על פי נספח התנועה - בכל הקשור להתחייבויות היזמים - עפ"י ההסכם ביניהם ובין העירייה.
- ב. תנאי לאיכלוס המבנה הסיעודי הינו הריסה בפועל של כל המבנים המסומנים להריסה במתחם התכנית.

תכנית מפורטת ח-549
"בית אבות משען"
דף 5 מתוך 6 דפים

18. תכנית פיתוח:

לא יינתן היתר בנייה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לכל תחום התכנית. התכנית תכלול: פתרון חנייה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקני אספקת גז, שבילים, שטחי גינון, נטיעת עצים וספסלי ישיבה. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית ותקבל אישור מהנדס העיר.

19. איכות הסביבה:

לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר מילוי דרישות היחידה לאיכות הסביבה (עפ"י הנחיות נספח איכות הסביבה) כולל בניית מבנה לאצירת אשפה בדחסנית, תכנון ותפעול הדחסנית יבוצע באופן שלא תהווה מפגע סביבתי, ותקבל אישור היחידה לאיכות הסביבה.

20. היחס לתכניות תקפות:

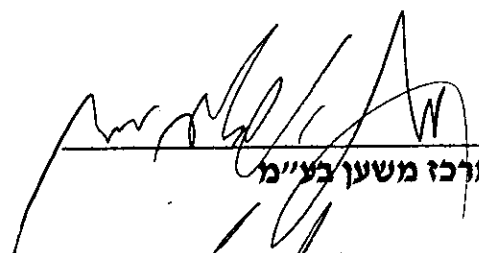
על שטח התכנית תחולנה הוראות "התכנית הראשית". במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין הוראות "התכנית הראשית" תכרענה הוראות תכנית זו.

21. מועד ביצוע התכנית:

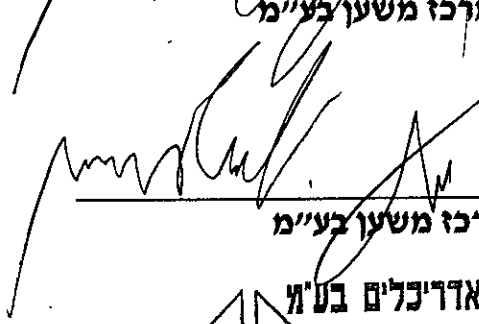
10 שנים מיום אישורה.

22. חתימות וחותמות:

היזמים:


מרכז משען בע"מ

בעלי הזכות בקרקע:


מרכז משען בע"מ

פרי ושות' אדריכלים בע"מ

י. פרי ג. הולנדברג

רח' ביאליק 154 רמת-גן 5770003-7519777

המתכננים:

פרי ושות' אדריכלים בע"מ

מאשרת

תכנית מפורטת ח-549
"בית אבות משען"
דף 6 מתוך 6 דפים

23. אישורי הרשויות :

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 549/ח
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28.11.05 לאחר את התכנית.
גילה אורון
יו"ר הועדה המחוזית

4.1.07

ועדה המשנה לתכנון ולבניה-חולון.
שם התכנית לפורטת ח-549
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)
תאריך ישיבה מס' המלצה
" " "
" " "
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
תאריך ישיבה מס' 1.8.05
885 " 10.10.05
892 " "
מנכ"ל העדה
תאריך: 4.1.07