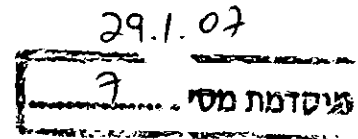




תכנית מתאר מפורטת
מס' ח/521
"קוטג'ים בקרית רבין"
עמוד 1 מתוך 7



מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי חולון

תוכנית מתאר מפורטת מס' ח/521

"קוטג'ים בקרית רבין"

שינוי לתכניות מתאר ח/1, ח/3/1, ח/4/1, ח/8/1, ח/10/1, ח/15/1

לתכניות מפורטות ח/370, ח/3/370

1. שם התוכנית -

תוכנית זו תיקרא תוכנית מתאר מפורטת
מס' ח/521 "קוטג'ים בקרית רבין" שינוי
לתוכניות המתאר:
ח/1 בתוקף מיום: 23.4.1958 י.פ. 596
ח/3/1 בתוקף מיום: 7.5.1978 י.פ. 2434
ח/4/1 בתוקף מיום: 15.7.1986 י.פ. 3358
ח/8/1 בתוקף מיום: 30.7.1989 י.פ. 3683
ח/10/1 א בתוקף מיום: 13.10.1994 י.פ. 4252
ח/15/1 בתוקף מיום: 17.5.1998 י.פ. 4644
ולתכניות מפורטות
ח/3/370 בתוקף מיום: 11.5.04 י.פ. 5296
ח/370 בתוקף מיום: 12.3.1992 י.פ. 3983
להלן: "התכנית הראשית".

2. המקום -

מחוז : תל אביב.
נפה : תל אביב - יפו.
עיר : חולון.
שכונה : קרית רבין.
גוש : 6873.
חלקות : 42-46, 50, 54, 55, 59, 66, 68, 71-75, 81, 82.
מספרי מגרש לפי תב"ע ח/370 מאושרת:
86-90, 91 א', 91 ב', 92, 102, 103, 124-126, 137, 138.

3. גבולות התכנית -

: מדרום - רח' משה דיין.
: מצפון - רח' בגין מנחם.
: ממערב - רח' יצחק רבין.
: ממזרח - רח' חיים בר לב.

תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף
אליה וערוך בקני"מ 1:5000 ו 1:1250.

4. תחולת התכנית -

התוכנית כוללת:

5. מסמכי התכנית -

א. 6 דפי הוראות בכתב, להלן: "הוראות התכנית".
ב. תשריט בקני"מ 1:5000 ו 1:1250, להלן: "התשריט".
ג. נספח הבינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 (נספח מס' 1),
להלן: "נספח בינוי".
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית
בשלמותה.

מאשרת

- כ - 29.93 ד'.
6. שטח התכנית -
7. יוזם התכנית -
הוועדה המקומית לתכנון ובניה, חולון,
רח' ויצמן 58 חולון, טל. 03-5027485.
8. בעלי הקרקע -
שונים.
9. מגיש התכנית -
אדר' מימי פלג, מהנדסת העיר, חולון, רח' ויצמן 58,
חולון, טל. 03 - 5027485.
10. עורך התכנית -
הלברשטט אדריכלות, רח' קפלן 17, ת"א,
טל. 03- 6093770, פקס. 03- 6093767.
11. מטרות התכנית -
לקבוע הוראות ותנאים לבניה ופיתוח שכונת
הקוטגיים, כל זאת ע"י:
א. שינוי יעוד משטח שייעודו דרך משולבת לשטח
שייעודו דרך חדשה.
ב. הרחבת דרכים ע"י הפקעה משטח לבנייני ציבור, מדרך משולבת
ומשביל להולכי רגל.
ג. קביעת זכויות בניה והוראות בניה לאזור מגורים ב' (קוטגיים):
1. סה"כ יח"ד- 39
2. שטח עיקרי 160 מ"ר ליחידה צמודת
קרקע, סה"כ שטח עיקרי מעל הקרקע -
6240 מ"ר, לא כולל חדרים על הגג
3. סה"כ שטח שירות מעל הקרקע- 1560 מ"ר
4. סה"כ שטח שירות מתחת הקרקע- לפי תיקון 15
לתכנית המתאר ח/1 ובלבד שלא יעלה על מתווה
הקומה שמעל קומת המרתף.
ד. הרחבת השימושים לייעוד "בנייני ציבור" בהתאם לתכנית המתאר ח/1.
ה. קביעת הוראות בדבר העיצוב האדריכלי.
ו. קביעת הוראות בדבר בניין ופיתוח.
12. הוראות התכנית -
- 12.1 אזור מגורים ב' (קוטגיים) - השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא "אזור
מגורים ב'" ויחולו עליו ההוראות הבאות:
- 12.1.1 הוראות הבניה עפ"י "התכנית הראשית".

מאשרת

12.1.2 - טבלת זכויות הבניה :

מצב מוצע				מצב קיים ח-370			מס' יחיד	אזור		
קו בנין	מס' קומות	שטח שירות ליחידה (מ"ר)		שטח עיקרי ליחידה (מ"ר)		מס' קומות	שטח שירות ליחידה (מ"ר)	שטח עיקרי ליחידה (מ"ר)		
		מתחת 0.00	מעל 0.00	מתחת 0.00	מעל 0.00					
כמסומן בנספח הבינוי	+ 2 חדרי יציאה לגג	מרתף-עפ"י תיקון 15 לתכנית המתאר ח/1 על שינויו	32 חניה מ"ר + 8 ממ"ד מ"ר	-	+160 30 מ"ר חדרי יציאה לגג (כולל מדרגות)	+ 2 חדר יציאה לגג	עפ"י תקנות התכנון והבניה	23 + 125 מ"ר חדרי יציאה לגג עפ"י תיקון ח/14ד'	39	מגורים ב'
			סה"כ : 40 מ"ר ליחיד	-	190 מ"ר ליחיד					סה"כ שטח ליחיד
			סה"כ : =40X39 1560 מ"ר	-	סה"כ : =190X39 7410 מ"ר			39X148 =5772	39	סה"כ כלי

הערה: פרגולה- תותר פרגולה כפי שמותר באזור מגורים א', קוטגיים בתיקונים 8 ו 10 א' לתכנית המתאר ח-1 על שינוייה.

12.1.3 - קווי בנין מותרים :

עפ"י המסומן בתשריט ובנספחים.

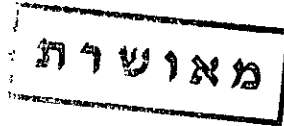
12.1.4 - מס' קומות וגובה מירבי :

2 קומות ועוד גג רעפים הכולל חדר עליית גג (לפי ח-1 תיקון 14 ד') בגובה מירבי של 10 מ' מעל גובה הכניסה הקובעת, ברום הגג.

12.1.5 - מרתפים לפי ח-1 תיקון 15.

12.1.6 - מגרשי הקוטגיים יהיו כמפורט בנספח הבינוי מס' 1. ניתן יהיה לצרף מספר מגרשים או חלקי מגרשים ולחלק את זכויות הבניה בהתאם ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא יעלה על המותר בכלל התכנית.

12.2 אזור שטח לבנייני ציבור



השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר מותחם בחום כהה, הוא "שטח לבניני ציבור", ויחולו עליו הוראות התכנית הראשית, ובנוסף ההוראות הבאות:

12.2.1 - באזור המיועד ל"בניני ציבור", התכליות שיתרו יהיו על פי התכליות המותרות לבניני ציבור בתכנית המתאר ח/1.

12.2.2 - מבני הציבור והריצוף סביבם יחופו באבן קשיחה שתאושר על ידי מהנדס העיר.

13. נספח בינוי

13.1 נספח הבינוי ופיתוח (נספח מס' 1) הינו מנחה, מלבד גובה הבניינים, קווי בניין, מרווחים מזעריים מינימאליים בין הבניינים ומקומות החניה.

13.2 מפלסי הכניסה הקובעת לבתים יהיו בהתאם לנספח מס' 1. תותר סטייה של 50 ס"מ +/- מפני הגבהים המצוינים בנספח, בתנאי שהגובה יהיה זהה לכל 2 קוטגיים צמודים.

13.3 הוראות בינוי: הוראות בינוי יהיו בהתאם להוראות מהנדס העיר.

13.4 חומרי הגמר:

א. גמר הבניינים יהיה טיח עמיד, חלק, בגווני אדמה או חול ו/או עפ"י הנחיית מהנדס העיר.

ב. גמר הגדרות הבנויים בין בנינים שכנים יהיה זהה לגמר הבניינים.

ג. גמר גדרות חזית הרחוב – מאבן כורכר או כורכרית.

14. תנועה וחניה –

א. מספר החניות יהיה עפ"י תקן החניה התקף ביום הוצאת היתר הבניה, ולא יפחת מ-2 מקומות חניה לקוטג'. חניה זו תותר אך ורק בתחומי מגרשי הבנייה.

ב. פתרונות התנועה, הגישות לחניות ומיקומם כמופיע בנספח הבינוי מס' 1. שינוי וותר באישור מהנדס העיר ובאישור הועדה המקומית.

15. תנאים להוצאת היתר בניה –

15.1 אזור מגורים ב' (קוטגיים)

15.1.1 - לא יוצא היתר בניה לבנין המהווה חלק מרצף של מבנים המהווים יחידה ארכיטקטונית ו/או חלק מקבוצת בנינים הצמודים בקירות משותפים, אלא לאחר מילוי התנאים המפורטים בתוכנית הראשית, ובנוסף: מילוי כל ההוראות המחייבות בנספח מס' 1 לתוכנית זו, והתאמת הבינוי להוראות מהנדס העיר באישור הועדה המקומית.

15.1.2 - לא יוצא היתר בניה לפני הכנת תשריט חלוקה לחלקה כולה, שיהיה חתום ע"י כל בעלי החלקה ויאושר ע"י הועדה המקומית.

15.1.3 - דרכים, תשתיות ופיתוח הנדסה –

כל התשתיות יהיו תת - קרקעיות.

א. ביצוע הדרכים, הדרכים המשולבות ושבילי הולכי הרגל הציבוריים יהיה באחריות עיריית חולון.

ב. אספקת מים, תברואה, סילוק אשפה וניקוז בהתאם לאישור מחלקת המים, תברואה, מנהל הפרוייקטים הסביבתיים ואיכות הסביבה של עיריית חולון, במסגרת הבקשה להיתר בניה.

ג. חשמל - ההוראה תהיה עפ"י חוק החשמל ועפ"י הנחיות חח"י.

15.2 מיגון אקוסטי - כל ההוראות בנושא המיגון האקוסטי החלות מכח תכניות ח/370 ו ח/370/3 חלות גם על תכנית זו.

16. הגבלות בניה בגין תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.

16.1 על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.

16.2 הגבלות בניה בגין גובה - התכנית ממוקמת בתחום הגבלות הבניה הנובעות מהמישור האופקי של המגנל"ה, על פי הוראות תמא/2/4.

16.3 הגבלות בניה בגין רעש מטוסים - התכנית ממוקמת בתחום מר"מ 1 על פי תמא/2/4. שימושים ותכליות המחויבים בבניה אקוסטית על פי תמא/2/4, ימוגנו בהתאם לנספח א-2 בתמא/2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים". הנספח יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ותנאי לביצוע. "

17. רישום שטחים ציבוריים -

הדרכים, דרכים משולבות ושבילים להולכי רגל, ירשמו ע"ש עיריית חולון כחוק.

18. תשלום הוצאות - העירייה תגבה מבעלי הקרקע את הוצאות התכנון והמדידות עפ"י הוראות סעיף 69 א' לחוק.

19. יחס לתכניות אחרות - הוראות "התכנית הראשית" חלות על תכנית זו. במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכנית הראשית, תקבענה הוראות תכנית זו.

20. תאריך ביצוע - תוך 10 שנים מתאריך קבלת התוקף לתוכנית זו.

מאושרות

תכנית מתאר מפורטת
מס' ה/521
"קוטג'ים בקרית רבין"
עמוד 6 מתוך 7

ועדה המשנה לתכנון ולבניה-חולון.

שם התכנית... מתאר לפונקציות ח-521
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)

תאריך... 4.4.06 ישיבה מס' 6/2006 המלצה לאשר

" " " " " "

אשרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
תאריך... 5.6.2006 ישיבה מס' 920

" " " " " "

יו"ר הועדה [חתימה] מזכיר הועדה [חתימה]

תאריך: 24.1.07

21. חתימות -

אדר' מימי פלג
מהנדסת תעבורה
ומסעות הועדה המקומית
לתכנון ולבניה-חולון

הועדה המקומית לתכנון ובניה, חולון

חתימת יוזם התכנית

אדר' מימי פלג
מהנדסת תעבורה
ומסעות הועדה המקומית
לתכנון ולבניה-חולון

אדר' מימי פלג, מהנדסת העיר, חולון
הלברשטט אדריכלות
רח' קהילת סלוניקי 9 ת"א
טל' - 03-6443770

הלברשטט אדריכלות

חתימת מגיש התכנית

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' ח/521

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התליטה

ביום 5.6.06 לאשר את התכנית.

[חתימה]
מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

חתימת עורך התכנית

29.1.07 א.נ.נ.

תאריך 20.12.06 מהדורה מס' 15

נספח אקוסטי - תדריך לתכנון אקוסטי

מר"מ 1

כללי

התדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים (להלן התדריך) כולל הוראות מפורטות לתכנון אקוסטי של מבנים המתוכננים להיבנות במתחמי רעש שונים. ההוראה המחייבת הינה מידת הפחתת הרעש בכל מתחם.

מטרת ההוראות השונות היא למזער את ההשפעות השליליות של הרעש על המשתמשים במבנים. מטרתן אלו מושגות על ידי קביעת יעוד שימושי הקרקע באיזורים החשופים לרעש – בהתאם למידת רגישותם לרעש וע"י הכללת אמצעי מיגון בפני רעש בתהליך התכנון והבניה של מבנים. יש לזכור כי השפעת אמצעים המיגון מוגבלת לפני המבנה ומחוצה לו יהיו מפלסי הרעש ללא שינוי.

הפעלת הוראות התדריך

הוראות התדריך מחייבות הכנת נספח אקוסטי שיצורף להיתר הבניה בהתאם לקריטריונים הבאים:

- א. הכנת נספח אקוסטי היא חובה על פי תכנית או על פי דרישתו של מוסד תכנון.
- ב. ניתן ליישם את הוראות הבניה כלשונן ללא צורך בהכנת נספח אקוסטי מיוחד רק עבור בקשה להיתר בניה למגורים שאינה כוללת יותר מ-16 יחידות דיור. במקרה כזה שינוי מהוראות התדריך יחייב הכנת נספח אקוסטי, כמצוין בסעיף א לעיל, שיצורף להיתר הבניה ויהווה תנאי למתן ההיתר.

יישום התדריך

הפחתות הרעש המצוינות בתדריך ישימות לכל החללים המשמשים למגורים ולפגישות אנשים ויש להם תקרה חיצונית או קיר חיצוני אחד או יותר, למעט חדרי שירותים, חדרי מדרגות, מרפסות וחדרי כביסה. לצורך התכנון יש להניח כי החדרים מרוהטים בהתאם לתכלית שימושם.

דרישות לתכנון מבנים בתחום רעש בין 60 ל- 65 יחידות Ldn

(25 עד 30 תח"ר)

הפחתת רעש של 25 דציבל (A)

א. **עמידה בדרישות**
תכנון למבנה העומד בדרישות הבאות יחשב כמתאים לדרישות התדריך בכל מקום שהדרישה להפחתת רעש המזערית היא 25 דציבל (A).

ב. **כללי**

- 1) קירות חיצוניים, למעט הפתחים הקבועים בהם, ייבנו בצורה אטומה לחלוטין. כל המישקים יאטמו בחומר אטימה אלסטי.
- 2) במקומות בהם חודרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך הקיר החיצוני, הרווח שבין הצנרת, התעלה או הכבל לבין הקיר ייאטם בחומר אטימה אלסטי.
- 3) יש להימנע מלהפנות את הפתחים בחדרי השינה ובחדר המגורים לכיוון ציר הטיסה.
- 4) יש להימנע מתפרושת בניינים היוצרת חצר סגורה.

ג. **קירות חיצוניים**

קירות חיצוניים יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 39 דציבלים לפחות. קיר בלוקים לפחות 20 ס"מ (בעל מסה של לפחות 240 ק"ג למ"ר) עם טיח משני הצדדים עונה על דרישה זו.

ד. **חלונות**

חלונות אחרים מאלה המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 29 דציבל לפחות.

- 1) עובי הזכוכית 4 מ"מ לפחות.
 - 2) החלון יהיה צירי ויכלול איטום על ידי ניאופרן או חומר שווה ערך.
- ה. **דלתות**
- 1) **כל הדלתות החיצוניות תהיינה בעלות הפסד העברה לרעש של 29 דציבלים לפחות.**
 - 2) דלתות עשויות מעץ מלא בעובי 45 מ"מ עונות על דרישות הפסד ההעברה.

ו. **גגות**

הבניה תוכנן עם גגות בטון גם אם יותקנו גגות רעפים מעל התקרה הקונסטרוקטיבית.