

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

תכנית מס' 505-0186403

ח/מק/180/ד "בית משען - רחוב מודיעין 19"

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

הועדה משנה לתכנון  
ובנייה חולון  
ח/מק/180/ד  
505-0186403 אישור תכנית מס'  
לסי סעיף 108 ג' לחוק התכנון והבנייה  
תשכ"ה - 1965

מזכיר הוועדה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## דברי הסבר לתכנית

הבניין ברחוב מודיעין 19, המשמש כבית אבות של חברת משען, נבנה באופן שאינו תואם את התכנית שבתוקף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

התכנית החדשה, מציעה להסדיר את הבניין הקיים באופן סטטוטורי. התכנית עוסקת בכל השינויים וההתאמות הנדרשות לרבות שינויים בקווי בניין, שינוי הנחיות הבינוי, חלוקת זכויות הבניה המאושרות בין קומות הבניין והוספת שטחי שרות.

התכנית מהווה חלק מהמגמה הכללית של "משען", להסדר האזור הבנוי של משען מול עירייה חולון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

ח/מק/180/ד "בית משען - רחוב מודיעין 19"

1.1 שם התכנית ומספר התכנית  
שם התכנית

מספר התכנית 505-0186403

1.2 שטח התכנית

1.12 דונם

1.3 מהדורות שלב  
מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) 1 (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**1.5 מקום התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חולון
	קואורדינטה X	178889
	קואורדינטה Y	658434

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חולון - חלק מתחום הרשות

נפה תל אביב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חולון	מודיעין	19	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7173	מוסדר	חלק	257	
7174	מוסדר	חלק	112, 189	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ג-7	ח/180ב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**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
10 / ד / 10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10 / ד / 10. הוראות תכנית תמא/10 / ד / 10 תחולנה על תכנית זו.	6189	2086	17/01/2011
4 / א / 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23 / א / 4. הוראות תכנית תמא/23 / א / 4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338	12/08/2010
38 / תמא	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38. הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005
א / 1 / 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38 / א / 1. הוראות תכנית תמא/38 / א / 1 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
2 / 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38 / 2. הוראות תכנית תמא/38 / 2 תחולנה על תכנית זו.	6069	2217	10/03/2010
3 / 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38 / 3. הוראות תכנית תמא/38 / 3 תחולנה על תכנית זו.	6430	4650	11/06/2012
2 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 / 2. הוראות תכנית תמא/4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
1 / ח	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1. הוראות תכנית ח/1 תחולנה על תכנית זו.	596		23/04/1958



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/05/1998	3571	4644	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1/15. הוראות תכנית ח/1/15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/1/15 ✓
06/01/1966		1252		כפיפות	✓ ח/1/2
26/06/2008	3637	5824	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1/23. הוראות תכנית ח/1/23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/1/23 ✓
04/09/1975		2139	כמפורט בגוף התקנון	שינוי	✓ ח/180/ב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

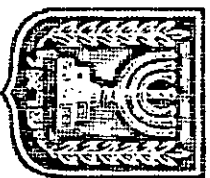


תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית				אליהו כהר				מחייב	הוראות התכנית
כן				אליהו כהר				מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע גליון 1:			אליהו כהר			1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
תלונן זמין מוגה תדפיסה 29	לא	19/05/2015		אליהו כהר	19/05/2015		1:250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים הממייבים לכין המנחים יגברו המסמכים הממייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים הממייבים לכין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מוגה תדפיסה 29

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מגיש התכנית 1.8.1

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
tirza@mishan.co.il		03-6946868		ארלוזורוב	תל אביב-יפו	מרכז משען בע"מ	מרכז משען בע"מ	5200204	מרכז משען בע"מ	פרטי	

תכנית זמין

מגיש התכנית 1.8.2

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
tirza@mishan.co.il		03-6946868		ארלוזורוב	תל אביב-יפו	מרכז משען בע"מ	מרכז משען בע"מ	5200204	מדינה כללי, מרכז משען בע"מ	מדינה כללי

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
tirza@mishan.co.il	03-5027482	03-5027481		ויצמן	חולון	עיריית חולון	עיריית חולון	520020405	עיריית חולון	בעלים
		03-6946868		ארלוזורוב	תל אביב-יפו	מרכז משען בע"מ	מרכז משען בע"מ		מרכז משען בע"מ	חוכר

תכנית זמין  
מגיש התכנית 1.8.4

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
climoly99@gmail.com	03-5402235	03-5402190	37	אוישיסקין	רמת השרון			6232	אליהו כהר	עורך ראשי	אדריכל



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מוגה הדפסה 29

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, חזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

הסדרה סטטוטורית למבנה הקיים; באמצעות שינוי קווי בניין, שינוי הוראות בדבר מספר קומות, חלוקת שטחי הבנייה בין קומות המבנה, כל זאת ללא הוספת שטחים עיקריים, אך בהוספת שטחי שרות עד 30% מהשטח המותר לבניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**



תכנון זמין  
מוגה הדפסה 29

1. חלוקה מחדש של סך זכויות שטחי הבניה המותרים בבניין, ללא תוספת שטחים עיקריים.
2. הוספת שטחי שרות עד 30% מהשטח המותר לבניה לפי א62(א)1(4).
3. שינוי קווי הבניין לפי סעיף, א62 (א) סעיף קטן 4
4. שינוי הוראות בינוי לפי א62 (א) סעיף קטן 5 - ובכלל זה
  - ביטול דרישה לקומת עמודים מפולשת לטובת קומת כניסה לשימוש דיירי המבנה.
  - שינוי דרישה לקומה 9 חלקית בשטח 250 מ"ר לדירות גג, לטובת קומה מלאה.



תכנון זמין  
מוגה הדפסה 29

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.12

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
זכויות בניה לפי תכנית ח/מק/180 ב ללא הפרדה בין שטח עיקרי לשטח שרות		4,896.72		4,896.72	מ"ר	מבני ציבור (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 29

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מבנים ומוסדות ציבור	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	13	1.15
מבנה ציבור	1,117	98.85
סה"כ	1,130	100




##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	13.69	1.24
מבנים ומוסדות ציבור	1,087.06	98.76
סה"כ	1,100.75	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**4. יעודי קרקע ושימושים**

	<b>4.1 מבנים ומוסדות ציבור</b>
 <p><b>שימושים</b>                  4.1.1 השימוש בבנין - במסגרת בית אבות, כולל מגורים בבית אבות (דיור מוגן), מחלקות לתשומים מחלקות סעודיות וכ"ו.                  - קומת הכניסה תוכל להכיל:                  שטחים טכניים כגון: חדר חשמל חדר אשפה חדר כביסה ושרותים טכניים אחרים.                  ושטחים ציבוריים, לשימוש ולרווחת הדיירים, כגון: מבואת כניסה, חדרי חוגים, משרדים, קפיטריה, מטבחון, שרותים, וכדומה.</p>	4.1.1
<p><b>הוראות</b>                  4.1.2 <b>ביטול סעיפים מתוכניות קודמות</b>                  א.                  1. הסעיפים בתכנית הקודמת המאושרת ח/180/ ב המגדירים את השטח העיקרי המותר לכל קומה בנפרד יאוחדו לסעיף אחד המגדיר את השטח העיקרי המותר לכלל הבנין.                  2. הסעיף בתכנית קודמת מאושרת ח/180/ ב המגדיר את קומה 9 כקומה "חלקית" יבוטל וקומה 9 תוגדר כקומה לכל דבר                  3. הסעיף בתכנית קודמת מאושרת ח/180/ ב המגדיר את קומת הכניסה כקומה "מפולשת" יבוטל וקומת זו תוגדר כקומה המאפשרת בניה לשרות ורווחת הדיירים</p>	4.1.2
 <p><b>הוראות בינוי</b>                  ב.                  המבנה יכלול קומות מרתפים לפי תכנית ח/15/1 על כל שינוייה, קומת כניסה, עד 9 קומות מעל קומת הכניסה וקומה טכנית ובתנאי שגובה המבנה כולל מתקנים על הגג לא יעלה על 37 מטר מגובה רצפת קומת הכניסה ובתנאי ששטח קומת מרתף לא יעלה על 85% משטח המגרש</p>	ב
<p><b>גגות</b>                  ג.                  בגג המבנה תותר הצבתם של מתקנים טכניים והנדסיים, לתועלת הדיירים, בתנאי שהגובה הכללי של המבנה ישמר.</p>	ג
<p><b>קווי בנין</b>                  ד.                  כמסומן בתשריט</p>	ד
<p><b>חניה</b>                  ה.                  1. תקן החניה יהיה לפי השימושים היחסיים שיעשו לבנין.                  2. החניה לדיירי המבנה תתוכנן במסגרת המגרש או במסגרת הסדר כולל במגרשים הסמוכים "משען" ובתנאי שתאושר על ידי העיריה.                  3. במידה והבנין הקיים יהרס ויבנה במגרש בנין חדש שאינו שייך לרשת "משען" החניה כולה תהיה בתחום המגרש בכפוף לאישור אגף התנועה בעיריה</p>	ה
 <p><b>דרך מאושרת</b>                  4.2</p>	4.2
<p><b>שימושים</b>                  4.2.1</p>	4.2.1
<p><b>הוראות</b>                  4.2.2</p>	4.2.2

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדם	קו בנין (מטר)	קו בנין (מטר)	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה מקובעת	מעל הכניסה מקובעת	שטח בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יגוד
							מתחת לכניסה מקובעת	שרות				
4	(7) 3.5	(6) 4.5	(5) 4	(4) 2	(1) 9	(3)	(2) 1469	(1) 4896.72	1117	1	מבנים ומסודות ציבור	מבנים ומסודות ציבור

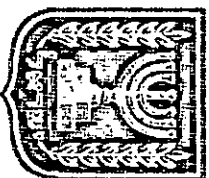
תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה של 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) לפי ח/180/ב.
- (2) לפי 62א(1) (4) תוספת 30% לשטח שרות מסה"כ השטח המותר לכניה.
- (3) לפי החוקיות הנובעת מתכנית ח/15/1.
- (4) לפי ח/15/1.
- (5) קו בנין ציד/ימני לרחוב יבנה.
- (6) קו בנין לכיוון צפון 4.5 מ' לקומות חטיסיות, אך 3 מ' לקומה 9.
- (7) קו בנין אחורי לכיוון מזרח.
- (8) קו בנין קדמי לרחוב מודיעין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**6. הוראות נוספות**

**6.1 בניה ירוקה**

1 בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות להיבט של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת תאורה טבעית אורור וכד'), מיחזור פסולת שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכדי הכל לפי ההנחיות התקפות לאותה עת כפי שאושרה בועדה המקומית לתכנון ובניה.

2 תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא איכות סביבה ובניהתכנון זמין מונה הדפסה 29 ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות



תכנון זמין מונה הדפסה 29

**6.2 פיתוח סביבתי**

כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח אשר תקבל את אישור העירייה.

**6.3 תנאים למתן היתרי בניה**

1. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים.

2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תשלום היטל השבחה

3. קבלת כל האישורים הנדרשים כחוק על ידי העירייה



תכנון זמין מונה הדפסה 29

**6.4 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

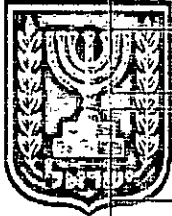
**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין מונה הדפסה 29

**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> מרכז משען בע"מ	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> מרכז משען בע"מ 520020405		<b>חתימה:</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

<b>יזם</b>	<b>שם:</b> מרכז משען בע"מ	<b>סוג:</b> מדינה כללי	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> מרכז משען בע"מ 520020405		<b>חתימה:</b>

<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> עיריית חולון	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> עיריית חולון 700679		<b>חתימה:</b>

<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> מרכז משען בע"מ	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> מרכז משען בע"מ 520020405		<b>חתימה:</b>

<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> אליהו בהר	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29