

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0171041

ח/620, תל חי 4, מגורים וגן ילדים

תל-אביב

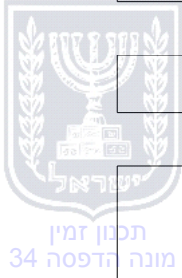
מחוז

מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוסיפה שימוש לגן ילדים עבור כיתת גן אחת בייעוד מגורים ג' לשם הסדרת הפעילות במקום זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ח/620, תל חי 4, מגורים וגן ילדים

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

505-0171041

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

0.551 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	178605
קואורדינאטה Y	658840

1.5.2 תיאור מקום

מבני מגורים ממזרח, צפון ומערב, מדרום רחוב תל חי.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חולון	תל חי	4	

שכונה קרית עבודה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7166	מוסדר	חלק	89	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/01/2011	2086	6189	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/10/ד. הוראות תכנית תמא/10/ד/10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/10/ד/10
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/4
30/05/2002	5076	5076	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/36/א. הוראות תכנית תמא/36/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/36/א
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38. הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/1/א. הוראות תכנית תמא/38/1/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38/1/א
10/03/2010	2217	6069	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/2. הוראות תכנית תמא/38/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38/2
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38/3. הוראות תכנית תמא/38/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38/3
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ח/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1 ממשיכות לחול.	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.	5087	2990	20/06/2002
ח/1 /15	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1 /15 ממשיכות לחול.	4644	3571	17/05/1998
ח/1 /23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1 /23. הוראות תכנית ח/1 /23 תחולנה על תכנית זו.	5824	3637	26/06/2008
ח/1 /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1 /4. הוראות תכנית ח/1 /4 תחולנה על תכנית זו.	2829		21/06/1982
ח/1 /7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1 /7. הוראות תכנית ח/1 /7 תחולנה על תכנית זו.	3791	3690	19/08/1990
ח/1 /8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1 /8. הוראות תכנית ח/1 /8 תחולנה על תכנית זו.	3683		30/07/1989
ח/528 /1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/528 /1. הוראות תכנית ח/528 /1 תחולנה על תכנית זו.	6822	6250	22/06/2014



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עפר נצר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עפר נצר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		04/05/2016	עפר נצר	03/05/2016	1	1: 250	מחייב	בינוי ופיתוח
לא		04/05/2016	עפר נצר	03/05/2016	1	1: 100	מחייב	תנועה
לא		04/05/2016	עפר נצר	03/05/2016	1	1: 250	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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
בעלים	פרטי	מאיר שרון			חולון	תל חי	4	03-5011104	03-5011104	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאיר שרון			חולון	תל חי	4	03-5011104	03-5011104	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מאיר שרון			חולון	תל חי	4	03-5011104	03-5011104	

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	עפר נצר	39922	עפר נצר אדריכלות	גדרה	הגורן	20	08-8596383	08-8596383	netzer@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482	09-8611444	ben-avi@ben-avi.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

הוספת שימוש ביעוד מגורים ג' קיים של גן ילדים לכיתת גן אחת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. ליעוד מגורים ג' יתווסף שימוש של גן ילדים לכיתת גן אחת.

ב. מתוך סך הזכויות הקיים עד 115 מ"ר שטחים עיקריים יהיו בשימוש של גן ילדים ועד 70 מ"ר שטחי שירות הכוללים חצר מקורה בחלקה.

ג. שינוי קווי בניין, בחזית הקדמית מ- 5 מ' ל-3.7 מ', בחזית האחורית מ- 5 מ' ל- 2.5 מ' ובחזית צדדית מערבית מ- 3 מ' ל- 2.9 מ'.

ד. קביעת הוראות בינוי עבור גן הילדים.

ה. הגדרת תכסית בניה של 50% במגרש לפי הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.551

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
הקמת גן ילדים/פעוטון במקום יח"ד אחת קיימת בקומה ראשונה.		115	+115		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
עפ"י מפתח צפיפות של 10 מונה הדפסה 34 תכנון זמין		5	-1	6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
יח"ד לדונם, פחות יח"ד אחת לגן/פעוטון.						
1. לא נלקחו בחישוב שטחים מאושרים ליציאה לגג - 40 מ"ר צמודים ליח"ד עם גג. 2. לא נכללו שטחים קיימים שאושרו בהיתר.		315	-115	430	מ"ר	מגורים (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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	551	100
סה"כ	551	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	555.96	100
סה"כ	555.96	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>2 קומות מרתף: לפי ח/15/1 + מקלט, מחסנים - 10 מ"ר ליח"ד. קומת קרקע: גן ילדים לכיתת גן אחת, מבואה למגורים, חדר אשפה, חדר עגלות, מדרגות, שטחים מפולשים, חצר פעילות לגן וחניות. קומה א': גן ילדים לכיתת גן אחת, מגורים ומרפסות פתוחות. קומה ב': מגורים. קומת גג: חדרי יציאה לגג. גג עליון: מערכות טכניות של הדיירים, מתקן שידור קטן, מתקן פוטו וולטאי קטן.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי גן ילדים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הפעלת כתת גן ילדים אחת בשטח 46 מ"ר כשטח שרות בקומת הקרקע ובמקום דירה בקומה א' בשטח עד 115 מ"ר כשטח עיקרי המסומנים בנספח הבינוי ע"ח שטח משותף בקומת הקרקע ויחידת דיור אחת בקומה א', לפי הנחיות משרדי הבריאות והחינוך. 2. תוקצה חצר לגן הילדים הפונה לרחוב בלבד, תהיה בגודל של עד 93 מ"ר ומלבד שטח זה יישאר שטח גינה המשותף לכלל הדיירים. 3. יותר להקים סככת הצללה בחצר המסומנת לשימוש גן הילדים מקורה באריג הצללה או רשת צל בשטח שלא יחרוג מ- 24 מ"ר משטח החצר וברום המירבי עד 1.0 מ' מתחת לספי חלונות הקומה הראשונה, כך שלא יהווה מפגע לדיירי הקומה וחזית הבנין. <p>מגורים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מספר יחידות דיור עפ"י מפתח חישוב המופיע בטבלת זכויות הבניה בסעיף 5, פחות אחת כגן ילדים. 2. פרגולות (מצללות) עפ"י פרט אחיד בצמוד לחדרי יציאה לגג לפי הוראות ח/23/1. כללי: 1. פתרון מיגון עפ"י הנחיות פקע"ר.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי						
1	(4)	(4)	(4)	(4)	(7)	(6)	(5)	(4)	(3)	70 (2)	115 (1)	551	1	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'	
1	3.7	2.5	2.9	3	(14) 2	(13) 2	(12) 5	(11) 50	(10) 936	145 (9)	315 (8)	551	1	1	מגורים	מגורים ג'	

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

הערה ברמת הטבלה:

הנחיות/ 10 תוספת שטחי שרות לאזור מגורים ג' בהתאם להחלטה בוועדה המקומית, י.פ. 2011/02, מתאריך 04.09.2011.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גן ילדים במקום יח"ד אחת בקומה ראשונה..

(2) 46 מ"ר שטח מקומת הקרקע + 24 מ"ר חלק חצר משחקים מקורה מסך שטח החצר..

(3) ראה הערה בעמודה "מספר קומות - מתחת לכניסה הקובעת".

(4) חלק מהמבנה כולו..

(5) חלק מהמבנה כולו, ע"ח יח"ד אחת בקומת קרקע.

(6) שימושים בחלקים מקומת קרקע וקומה ראשונה..

(7) המיגון הקיים עפ"י הוראות פקע"ר בשימוש המגורים, יותר במשותף לשימוש גן הילדים.

(8) שטח עיקרי בקומות א' + ב'. לא נכללים 40 מ"ר ליח"ד לחדר יציאה לגג. מרפסות פתוחות אינן ניתנות לסגירה כשטח עיקרי לדירות המגורים..

(9) כולל 122.5 מ"ר קיים בקומת קרקע עבור מבואה, מדרגות, שרותים טכניים עפ"י היתר ושטחים מפולשים בק' קרקע בהיקף ק' ראשונה. לא נכללו שטחי שרות שנמנו לשימוש גן הילדים במנין השטחים הנ"ל..

(10) 85% לכל קומה 2X קומות לפי תמא/4/ב/34. בקומה 1 מתחת לכניסה הקובעת יותר מיגון עפ"י הנחיות פקע"ר משותף לשימוש גן ילדים. ניתן להוסיף קומות לחניה בלבד עפ"י הוראות ח/15/1..

(11) 275.5 תכסית במ"ר. תכסית לקומת מרתף 85% בכדי להותיר 15% לחילחול עפ"י הוראות תמ"א 4/ב/34..

(12) עפ"י צפיפות של 10 יח"ד לדונם שווה 6 יח"ד. כתת גן אחת בקומה א' במקום יח"ד אחת..

(13) 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת + קומת חדרים בגג..

(14) גובה קומת מרתף עליונה עד 3.5 מ' נטו וגובה קומת מרתף תחתונה עד 3.0 מ'..



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
<p>1. חצר המשחקים אשר תשרת את כיתת הגן תמצא בקומת הקרקע, בקדמת המגרש הפונה לרחוב בלבד.</p> <p>2. יישמרו שטחים משותפים לכלל דיירי הבנין בקומת הקרקע, בשטח שלא יפחת מ- 50% משטח הקומה.</p> <p>3. גן הילדים יעמוד בתנאים של משרדי הבריאות והחינוך.</p> <p>4. התאמת המבנה והמגרש לדרישות כיבוי אש, אגף תנועה וחניה והיחידה לאיכות הסביבה בכל הקשור לשילוב כתת גן ילדים ביעוד למגורים ג'.</p> <p>5. ראה נספח בינוי מחייב.</p>	
6.2	הנחיות מיוחדות
<p>1. ביעוד מגורים ג' בתכנית זו מתווסף שימוש של גן ילדים לכיתת גן אחת.</p> <p>2. שימוש זה יתכלה תוך 5 שנים. בסמכות הועדה המקומית חולון להאריך תוקף התכנית ב- 5 שנים נוספות, טרם חלוף תקופת התוקף.</p> <p>3. ככל שבמהלך עשר השנים הבאות תאושר תכנית כוללנית הקובעת הוספת שימוש של גן ילדים באזורי מגורים, יבוטל סעיף ההתכלות שבתכנית (סעיף 6.2.2).</p> <p>לענין זה יובהר, כי סעיף ההתכלות (סעיף 6.2.2 לתכנית) יבוטל גם במקרה בו תכנית כוללנית תקבע כי הפעלת גן ילדים בבינוי מגורים תעשה בקומת הקרקע בלבד.</p>	
6.3	חניה
<p>חניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ובאשור אגף תנועה וחניה של הרשות המקומית.</p>	
6.4	ניהול מי נגר
<p>א. תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע להחדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.</p> <p>ב. מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרשים באמצעים הנדסיים להשהיית מי נגר, כדוגמת חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, ריצוף חוץ חדיר וכד'.</p>	
6.5	תשתיות
<p>א. כל קווי החשמל, התקשורת, המים והביוב בשטח התכנית, לרבות החיבורים לבתי המגורים, יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. תותר העברת מערכות תשתית עירוניות בתחום מגרשי המגורים בהתאם לחוקי העזר העירוניים וכן תינתן לרשויות העירוניות אפשרות גישה לאחזקה כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.</p>	
6.6	שמירה על עצים בוגרים
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור ? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" -</p>	

6.6	שמירה על עצים בוגרים
	קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס_89. ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6.7	היטל השבחה
	1. הועדה תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק. 2. החישוב וגביית ההיטל יהיו כפופים לארעיות התכנית כמצוין בסעיף 6.2 - הנחיות מיוחדות - בתכנית זו.

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי.	

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מימוש התכנית ייחשב עם קבלת היתר בניה על פי תכנית זו.
--



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34