

הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0164764

"ח-559 - בית הורים רבקה - החשמונאים"

תל-אביב

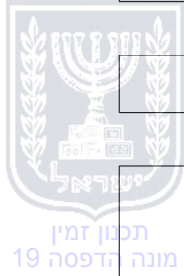
מחוז

מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/01/2017

להפקיד את התכנית

14/09/2017

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

דברי הסבר כלליים:

מיקום התכנית: רחוב החשמונאים 76, חולון.

לאור דרישה גוברת לבתי אבות בעיר והמחסור במקומות פנויים, התכנית המוגשת תאפשר פעילות של בית אבות בבנין מגורים קיים ושילובם של הדיירים הקשישים במירקם המגורים הקיים בעיר. תקציר הוראות התכנית:

התכנית עוסקת בשינוי יעוד ממגורים ב'1 לדיור מיוחד עבור בית אבות.

השימוש במבנה הוא לבית אבות לקשישים.

גובה המבנה 4 קומות: קומת קרקע הכוללת שטחים משותפים לשימוש דיירי המקום, 2 קומות מגורים

טיפוסיות וקומת מגורים עליונה חלקית.

סה"כ בבנין 770 מר' מעל לקרקע.

במידה והבנין יהרס ויבנה מחדש, ניתן יהיה לבנות בנין בן עד 7 קומות, ע"פ כללי תכנית המתאר הכוללנית (מונה הדפסה 19). 505-0338459.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית "ח-559 - בית הורים רבקה - החשמונאים"

ומספר התכנית

505-0164764

מספר התכנית

0.565 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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	178300
קואורדינאטה Y	659475

1.5.2 תיאור מקום

בצפון חלקות 109, 110, במערב רחוב החשמונאים, בדרום חלקה 117, במזרח חלקות 114, 115.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חולון - חלק מתחום הרשות: חולון

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	76	החשמונאים	חולון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7164	מוסדר	חלק	116	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/05/2005	2640	5397		כפיפות	תמא/ 38
16/08/2007	3916	5704		כפיפות	תמא/ 38 / 1 / א
10/03/2010	2217	6069		כפיפות	תמא/ 38 / 2
11/06/2012	4650	6430		כפיפות	תמא/ 38 / 3
23/04/1958		596	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ח/1 כל עוד לא שונו ע"י תכנית זו.	שינוי	ח / 1
23/08/1962	2024	955	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ח/ 1 / 1 כל עוד לא שונו ע"י תכנית זו.	שינוי	ח / 1 / 1
17/05/1998	3571	4644		כפיפות	ח / 1 / 15
26/06/2008	3637	5824		כפיפות	ח / 1 / 23
24/06/1982	2351	2829	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ח/ 1 / 4 כל עוד לא שונו ע"י תכנית זו.	שינוי	ח / 1 / 4
19/08/1990	3690	3791	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ח/ 1 / 7 כל עוד לא שונו ע"י תכנית זו.	שינוי	ח / 1 / 7
30/07/1989		3683	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ח/ 1 / 8 כל עוד לא שונו ע"י תכנית זו.	שינוי	ח / 1 / 8
29/11/1973		1965		כפיפות	ח / 227

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בלה הכט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בלה הכט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות מצב מאושר.	31/05/2016	בלה הכט	07/02/2016	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	מחייב לנושא קווי בנין, מפלס הכניסה, מספר הקומות וגובה הבנין. מנחה לשאר הנושאים.	07/12/2016	בלה הכט	06/12/2016	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		20/03/2016	בלה הכט	17/03/2016	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

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
	פרטי	רבקה עמנואל		בית הורים רבקה - החשמונאים	חולון	החשמונאי ם	76	03-5054904	03-6083034	rikiem7@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רבקה עמנואל		בית הורים רבקה - החשמונאים	חולון	החשמונאי ם	76	03-5054904	03-6083034	rikiem7@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אברהם עמנואל			חולון	החשמונאים	76	03-5054904		rikiem7@gmail.com
בעלים	אירית עמנואל			חולון	החשמונאים	76	03-5054904		rikiem7@gmail.com
בעלים	ליאור עמנואל			חולון	החשמונאים	76	03-5054904		rikiem7@gmail.com
בעלים	רבקה עמנואל		בית הורים רבקה - החשמונאים	חולון	החשמונאים	76	03-5054904	03-6083034	rikiem7@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	בלה הכט	108612	בלה הכט אדריכלים	חולון	מפרץ שלמה	53	03-5599787	03-5599786	hagemmer@ bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	יהודה עמנואל	424		חולון	ביאליק	50	03-5056387	03-5045473	yemanuel@in ter.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

הסדרת בית אבות קיים ושיפורו לרווחת דייריו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים ב 1 לדיור מיוחד עבור בית אבות.
2. שינוי הוראות בניה:
 - קביעת שימושים מותרים.
 - תוספת זכויות בניה.
 - שינוי קווי בנין.
 - שינוי מספר הקומות וגובה הבנין.
 - ביטול קומת עמודים מפולשת.
3. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
4. קביעת הוראות בדבר רישום הפקעות לצרכי ציבור ע"פ ח/227.
5. הוראות לפרוקים והריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.565
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
חדרים לדיירים.	21		+21		יח"ד	דיור מיוחד (יח"ד)
בית-אבות לקשישים	660		+660		מ"ר	דיור מיוחד (מ"ר)
			-4	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
			-357.5	357.5	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
דיור מיוחד	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דיור מיוחד	1
קו בנין עילי	דיור מיוחד	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	15	2.66
מגורים ב 1	550	97.35
סה"כ	565	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	546.65	97.31
דרך מאושרת	15.1	2.69
סה"כ	561.75	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיוור מיוחד
4.1.1	שימושים
	<p>השימוש במבנה: בית אבות.</p> <p>א. קומת מרתף: שימושים מותרים בהתאם לתכנית ח/1 תיקון 15.</p> <p>ב. קומת קרקע: שטחים נילוויים לדיוור מיוחד - בית אבות (שטחים משותפים לשימוש דיירי המקום) לרבות חדר אוכל, מטבח, חדרי טיפול, שירותים, משרדים, חדר כביסה, אחסנה וחניות.</p> <p>ג. קומות ב' ג' ד': חדרי דיירי בית האבות לקשישים.</p> <p>ד. גג עליון: מתקנים טכניים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>א. הבנין יהיה בן 4 קומות.</p> <p>ב. קומה ד' תהיה קומה חלקית: בחזית קדמית - נסיגה 0.88 מ' בחזית אחורית - נסיגה 2.20 מ' בחזית צד לצפון - 1.60 מ' בחזית צד לדרום - על קו בנין (ללא נסיגה) ג. על הגג יבנה חדר מכונות מעלית.</p> <p>ד. גובה מפלס הכניסה יהיה $22.20 = -0.00$</p> <p>ה. גובה מפלס הכניסה לא יעלה על 1.2 מ' מגובה הכביש שבחזית.</p> <p>ו. סה"כ בבנין 21 חדרים לדיירים.</p> <p>ז. ניתן יהיה להעביר שטחים משטח עיקרי לשטח שרות עבור פתרון מיגון ע"פ דרישות הג"א.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>שטח המרתף לא יעלה על 85% משטח המגרש. 15% משטח המגרש ישארו פנויים לחילוול טבעי. מספר קומות המרתפים וגבהן בהתאם לתכנית ח/15.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>החניה תוסדר ע"פ תקן חניה שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר ובהתאם לדרישות מהנדס העיר ואישור מחלקת התנועה של העיריה.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>עיצוב החזיתות בהתאם לחזית הבנין הקיים ובאישור אדריכל העיר לפני מתן היתר.</p>
ה	<p>פיתוח תשתית</p> <p>כל מערכות התשתית כולל חשמל, מים, ביוב, ניקוז תקשורת וכד' יהיו תת קרקעיות. יותר שינוי בגובה מפלס הכניסה ב-50 ס"מ כלפי מעלה או מטה ובלבד שמפלס הכניסה לא יעלה על 1.2 מ' מגובה המדרכה שבחזית הכניסה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך מאושרת ע"פ חוק התכנון והבניה, לרבות שבילי אופניים.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
4	5	2.7 (3)	2.7 (2)	4	14	21 (1)	40			110	660	550	1	דזור מיוחד		

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:

1. קווי בנין למרתפים: מותר קו בנין 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חדרים לדיירי בית האבות..

(2) קומה: קומת כניסה, הערה: קו בנין לקומות עליונות: 2.4 מ'.

(3) קומה: קומת כניסה, הערה: קו בנין לקומות עליונות: 2.4 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות



6.1	הוראות בינוי
<p>במקרה שהבניין הקיים ייהרס ויבנה תחתיו בנין חדש יהיה על מגיש הבקשה להיתר להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 למגרש נשוא הבקשה לאישור מהנדס העיר.</p> <p>א. תכנית הבינוי תכלול את המרכיבים הבאים: המבנה על כל קומותיו וגגו, מס' הקומות, מפלסי הבינוי, חתכי בנין אופייניים, עקרונות עיצוב החזיתות, חומרי הגמר, פרטי בנין טיפוסיים, סימון קווי בנין, חתכים לאורך ולרוחב המגרש עם סימון קו קרקע טבעית וסופית וסימון מפלסי הדרכים הצמודות.</p> <p>תכנית הבינוי תכלול גם תכנית חניה ותנועה שתיתן מענה לכל צרכי התנועה, החניה והתפעול ושתאושר ע"י הגורמים המוסמכים.</p> <p>ב. תכנית הפיתוח תכלול את המרכיבים הבאים: מפלסי קרקע טבעיים, מפלסי קרקע סופיים, קירות תמך (במידה וקיימים), חמרי גמר, גדרות, מעקות, מצללות ומתקנים בנויים, גינון, נטיעות, מסלעות, ניקוז עילי ותת קרקעי, דרכים ומדרכות, חניה, שבילים ואזורים מרוצפים, ריהוט רחוב, תאורה, אלמנטי הצללה, כמו גם תשתיות המים הביוב החשמל התקשורת והניקוז.</p> <p>ג. בקשה להיתר בניה לבניין חדש מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון במרכיבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, ע"פ ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p>	
6.2	איכות הסביבה
<p>א. הרחבת מרתף הבניין מעבר למקלט הקיים תחייב אישור היחידה הסביבתית חולון ובכפוף לבדיקות גז ראדון במקלט הקיים.</p> <p>ב. מטרדי רעש: מתקני מיזוג אוויר, גנרטור ומתקנים אחרים לא יגרמו רעש בלתי סביר כמשמעותו בתקנות מניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ג, 1990 למשתמשים במבנה ולשכניו.</p> <p>ג. העשרת מי תהום: יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש הכולל בהתאם לתמ"א/34/ב/4. השטחים חדירי המים ניתן שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקי נחל וכד'.</p>	
6.3	הפקעות ו/או רישום
<p>הדרכים והשטחים המיועדים לצורכי ציבור, שסומנו בתחום התכנית כתא שטח מספר 2, יופקעו על-ידי הוועדה המקומית חולון וירשמו בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה ועל פי כל דין.</p>	
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
<ol style="list-style-type: none"> פתרון מיגון בהתאם להנחיות פיקוד העורף. אישור מח' תנועה בעירית חולון. אישור משרד הבריאות. אישור הוועדה המקומית לתכנית חלוקה לצרכי רישום בהתאם לחוק. בדיקת רמות פליטת גז רדון במקלט. מילוי דרישות היחידה לאיכות הסביבה חולון. הריסת כל המבנים, הסככות ו/או הגדרות המיועדים להריסה ומסומנים בצהוב בתשריט המצב המוצע. עדכון תשריט בית משותף בלישכת רישום המקרקעין, בהתאם ליעוד דיור מיוחד לבית אבות. 	



6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>9. אישור הרשויות המוסמכות לתכנית הסדרי תנועה וחניה מאושרות ע"י הגורמים המוסמכים.</p> <p>10. בית האבות ינוהל לפי הוראות חוק הדיור המוגן התשע"ב-2012.</p> <p>11. הכנת תכנית פיתוח ונטיעות במטרה לשפר את המרחב הציבורי, באישור הועדה המקומית.</p> <p>12. הערה באשר ליעוד המגרש לדיור מיוחד עבור בית אבות והאיסור על מכירת יחידות בודדות תירשם בפנקס המקרקעין בהתאם לתקנה 27 בתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011.</p> <p>13. תוך 8 חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו, על מגיש התכנית להעביר למוסד התכנון תשריט לצרכי רישום.</p>

6.5	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק.

6.6	הריסות ופינויים
	<p>כל חלקי המבנה שאינם תואמים לתכנית ולקווי הבניין מיועדים להריסה, ובכלל זה: סככות בקומת הקרקע, סככה בקומת המגורים העליונה, מחסן בקומת הקרקע, חלקי גדרות שנבנו שלא ע"פ המותר בגובה ובחומרים.</p>



6.7	הנחיות מיוחדות
	<p>1. במקרה שהבניין ייהרס ויבנה תחתיו בנין חדש, יינתן מענה תחבורתי הולם למצב החדש המוצע ותנאי לאכלוס יהיה ביצוע בהתאם לתכניות הסדרי תנועה וחניה מאושרות ע"י הגורמים המוסמכים.</p> <p>2. במקרה שהבניין ייהרס ויבנה תחתיו בנין חדש, תישמר רצועה פנויה של 2 מ' מעל ומתחת לפני הקרקע, לצורך שיפור תפקוד הרחוב.</p>

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

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

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

לא רלוונטי





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 505-0164764 שם התוכנית: "ח-559 – בית הורים רבקה – החשמונאים"

עורך התוכנית: בלה הכט תאריך: חתימה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת		קווי בנין (מטר)		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי			
																מתחת לכניסה הקובעת	מעל מפלס לכניסה הקובעת	
מגורים ב'1	1	550	357.5 (1)	-	-	-	8	4	-	65	-	2	2	4	3	3	5	

הערות:

(1) לזכויות אלה נוספות זכויות לחדרים על הגג לפי תכנית ח/23

(2) מרתפים ע"פ ח/15

