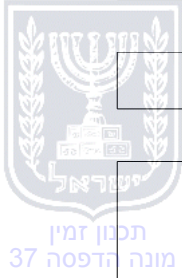


הוראות התכנית

תכנית מס' 505-0522516

ח-633 רח' גולומב 54 חולון



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מתאר מקומית

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 עוסקת במגרש למגורים הממוקם בשכונת קריית עבודה שבחולון, ברחוב גולומב 54. המגרש צמוד לשטח ציבורי פתוח (שטח ירוק), ומולו ממוקם המכון הטכנולוגי. על המגרש קיים מבנה בן קומה אחת. מטרת התכנית היא להקים בניין מגורים חדש במקום המבנה הקיים. התכנית מאפשרת הקמת בניין מגורים בגובה של עד 5.5 קומות כולל קומת קרקע, בו יהיו 15 יחידות דיור למגורים. כמו כן, מתוכננים שני מרתפי חניה, מחסנים ומערכות טכניות, וזאת תוך התייחסות לתשתיות ולסביבה. לשם כך התכנית קובעת ייעוד קרקע "מגורים ד", ומגדירה שימושי קרקע המיועדים לבניין המגורים, וכן קובעת הוראות בנושאי עיצוב אדריכלי, פיתוח, חניה, בנייה ירוקה וניהול מי נגר. כמו כן קובעת התכנית תנאים למתן היתר בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ח-633 רח' גולומב 54 חולון

ומספר התכנית

מספר התכנית 505-0522516

1.2 שטח התכנית 0.593 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חולון
	קואורדינאטה X	178637
	קואורדינאטה Y	658005

1.5.2 תיאור מקום	צפון - רחוב גולומב ממערב- רחוב טשרניחובקי מדרום- שצ"פ - חלקה 132 ממזרח- חלקה 97
------------------	--

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	גולומב	54	

שכונה קרית העבודה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7174	מוסדר	חלק	131	

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

לא רלוונטי

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
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
23/04/1958		596	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1 /1. הוראות תכנית ח/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/1 /1
		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1 /14 /א ממשיכות לחול.	שינוי	ח/1 /14 /א
17/05/1998	3571	4644	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1 /15 /1. הוראות תכנית ח/1 /15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ח/1 /15
		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1 /23 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/1 /23
24/06/1982	2351	2829	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ח/1 /4 /4. הוראות תכנית ח/1 /4 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ח/1 /4
		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/1 /7
		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ח/1 /8 ממשיכות לחול.	שינוי	ח/1 /8



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אייל סנדרוביץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אייל סנדרוביץ		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 00 04/03/2019	אייל סנדרוביץ	04/03/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		12: 03 04/03/2019	אורן דביר	27/02/2019		1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא		12: 03 04/03/2019	אייל סנדרוביץ	04/03/2019	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 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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
מנהל החברה	פרטי	איתן לוי		סלש גיא נדל"ן בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	10	03-7705001	03-6955771	office@ayala- agam.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איתן לוי		סלש גיא נדל"ן בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	10	03-7705001	03-6955771	office@ayala- agam.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**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	אייל סנדרוביץ	105594	אדריכלות ותכנון ערים	רמת השרון	טרומפלדור	24	03-5408072	03-5494690	sendrowitz@ gmail.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	אניטה גבינט	15921	אדריכלות נוף	תל אביב- יפו	פרי מגדים	7	03-6952879		Anita- rp@actcom.n et.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אורן דביר	12372704	דקר בניין והנדסה בע"מ	חיפה	ביאליק	3	04-8622032		office@decke r.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודדת מוסמכת	מודד	פנקס עירית	780	א.פנקס ובנו מודדים מוסמכים בע"מ	גבעת שמואל	בן גוריון	20	03-6355773		mail@pinkas. co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

הקמת בניין מגורים חדש במקום מבנה קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת ייעוד קרקע "מגורים ד".
2. קביעת שימושים מותרים.
3. קביעת 15 יחידות דיור.
4. קביעת קווי בניין.
5. קביעת גובה מירבי.
6. קביעת הנחיות סביבתיות.
7. קביעת הוראות בנושאי עיצוב אדריכלי, פיתוח, חניה, בנייה ירוקה וניהול מי נגר.
8. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		001
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ד'	001
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ד'	001

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	593	100
סה"כ	593	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	597.38	100
סה"כ	597.38	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. קומת מרתפים- מקומות חניה, מחסנים לדיירים, פירי אוורור ומתקנים הנדסיים. ב. קומת קרקע- דירת גן, מבואה למגורים, שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין, חדר אשפה ושירות. ג. קומת מגורים- דירות למגורים בלבד. ד. קומת גג- ח. מכונות מעלית, מערכות סולריות, גנרטור חירום ומתקנים הנדסיים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. דירות גן- ניתן להקים במפלס הכניסה דירת גן אחת בשטח כולל מירבי עד 60% משטח קומה טיפוסית עם הצמדת גינה בחזית דרומית. ב. קומה טיפוסית 3 יח"ד. ג. דירות גג- ניתן להקים בקומת הגג 2 דירות בתכסית מירבית עד 65% משטח קומה מתחתיה בנסיגה לחזיתות קדמיות ולחזית צד לשצ"פ מלבד לממ"דים. ד. גובה קומה טיפוסית 3.15 מ' ברטו. ה. גובה קומת קרקע 3.85 מ' ברטו. ו. גובה קומת הגג לא יעלה על 5 מ' מדוד מרצפת קומת הגג ועד הנקודה הגבוהה ביותר של המתקן/המבנה. ז. כל התשתיות יהיו תת קרקעיות לרבות מים, חשמל ותקשורת.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. קומת הגג תיסוג בחזיתות קדמיות ובחזית צידית לשצ"פ מלבד בממ"דים. ב. פרגולות- לא תותרנה פרגולות במרפסות למעט מרפסות גג. ג. מתקני מיזוג אוויר לדירות ולחניונים ישולבו בעיצוב האדריכלי של הבניין וימנעו מטרדי רעש. ד. המרתפים יותכננו באופן שיבטיח מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ- 1.50 מ' נטו בשטחים המגוננים.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. בחזית הבניין לרח' טשרניחובסקי, יוגדרו שטחים מגוננים משותפים ברוחב מינימלי של - 2 מ'. ב. הגדרות בין הגינה המשותפת לגינה הפרטית המוצמדת יהיו בנויות בגובה אחיד לכל אורכן, עד גובה - 70 ס"מ מהנקודה הנמוכה ביותר במדרכה הצמודה ובחיפוי אבן. ג. מעל הגדר הבנויה תבנה גדר קלה ו/או גדר חיה בגובה אחיד, עד לגובה - 1.80 ס"מ מהנקודה הנמוכה ביותר במדרכה הצמודה. ד. הגדרות בין הגינה המשותפת למדרכה יהיו בנויות עד גובה - 70 ס"מ בלבד מהנקודה הנמוכה ביותר במדרכה הצמודה לחלקה ותהינה בחיפוי אבן.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>כל החניות תהיינה תת קרקעיות.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	קדמי	אחורי	ציד- שמאלי	ציד- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
3 (10)	2.5 (9)	2.5 (8)	3 (7)	2	6 (6)	16.8 (5)	15 (4)	60 (3)	2978	1008 (2)	0	600 (1)	1370	593	מגורים ד'




תכנון זמין
הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	יעוד
		מגורים ד'
	(11) 144	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עד 40 מ"ר ליחיד.
- (2) 2 קומות מרתף בשטח 85% משטח המגרש כ"א.
- (3) קומת הגג תכסית עד 65% משטח הקומה מתחתיה.
- (4) שטח יחיד לא יקטן מ-80 מ"ר כולל ממי"ד.
- (5) מפלס זה מתייחס לפני רצפת הגג. מעל מפלס זה ניתן עד 5 מ' מדוד מרצפת קומת הגג ועד הנקודה הגבוהה ביותר של המתקן/המבנה.
- (6) קרקע+4+גג.
- (7) קו בניין קדמי לרחוב טשרניחובסקי, קו בניין למרפסות 2.25 מ'.
- (8) קו בניין צידי לחלקה 97.
- (9) קו בניין צידי הגובל לשצ"פ, קו בניין למרפסות 2.00 מ'.
- (10) קו בניין קדמי לרחוב גולומב, קו בניין למרפסות 2.25 מ'.
- (11) שטחי מרפסות בקומות 1-4, צירוף שטח המרפסת. לשטח הדירה יהווה סטיה ניכרת. שטח מרפסות לא יעלה על 12 מ"ר לכל דירה.

6. הוראות נוספות

6.1 חניה

1. החניה תיהיה ע"פ תקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה. 2. תוסדר מעלית מתאימה לתנועת אופנים ככל שלא יוסדר חדר אופניים בקומת הכניסה.

6.2 בניה ירוקה

בקשות להיתר בניה מתוקף תכנית זו יכללו התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, ע"פ הנחיות התקפות לאותה עת שיאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.

6.3 ניהול מי נגר

1. תיוותר 15% תכסית פנויה לחלחול מי נגר ונטיעות.
2. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם ע"מ להחדירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.
3. השטחים המוגננים והמרוצפים יותכנו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'.
4. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו גבוהים ממפלסי פתחי הביוב.
5. בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרש.

6.4 תנאים למתן היתרי בניה

1. הכנת נספח אקוסטי בהתאם למפורט בנספח א-2 לתמ"א 2/4 תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים, שיצורף לבקשה להיתר בניה ויהווה תנאי למתן היתר.
2. אישור מהנדס העיר להסדרי תנועה.

6.5 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.6 הריסות ופינויים סימון בתשריט : מבנה להריסה

1. הריסת מבנה קיים בן קומה 1.
2. העתקת תשתיות לצורך מיקום רחבת כיבוי אש בהתאם להנחיות בטיחות אש.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

עם אישור התכנית.